

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Martina Pernicová

# **VZNIK A ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM – PRÁVNÍ FORMY**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Karolína Žáková, Ph.D.

Katedra: Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 4.2.2011

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne

---

Martina Pernicová

## **Poděkování**

Děkuji JUDr. Karolíně Žákové, Ph.D., vedoucí mé diplomové práce za odborné vedení a rady poskytované při psaní této práce.

## OBSAH

<b>1. Úvod.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Charakteristika základních pojmů .....</b>	<b>8</b>
2.1. Vlastnické právo .....	8
2.1.1. Subjekty vlastnického práva .....	10
2.1.2. Spoluvlastnictví .....	11
2.1.3. Ochrana vlastnického práva .....	11
2.1.4. Vlastnické právo dle vládního návrhu občanského zákoníku .....	13
2.2. Pozemek.....	16
2.2.1. Pojem půdy, pozemku, parcely .....	16
2.2.2. Součásti pozemku dle stávajícího a navrhovaného občanského zákoníku .....	17
2.2.3. Účelová kategorizace půdy .....	20
2.3. Pozemkové vlastnictví .....	21
2.3.1. Zvláštnosti půdy .....	21
2.3.2. Pojem pozemkové vlastnictví .....	22
2.3.3. Obsah pozemkové vlastnictví .....	24
<b>3. Historický vývoj pozemkového vlastnictví v českém právu .....</b>	<b>26</b>
3.1. Pozemkové reformy .....	26
3.1.1. První pozemková reforma .....	26
3.1.2. Druhá pozemková reforma .....	28
3.2. Pozemkové vlastnictví po roce 1948 .....	30
3.2.1. Soukromoprávní užívací instituty .....	31
3.2.2. Realizace státního pozemkového vlastnictví .....	34
3.3. Pozemkové vlastnictví po roce 1989 (současný stav) .....	35
3.3.1. Třetí pozemková reforma .....	36
3.3.2. Pozemkový fond České Republiky a jeho vliv na pozemkové vlastnictví.....	38
<b>4. Jednotlivé způsoby vzniku vlastnického práva k pozemkům .....</b>	<b>42</b>
4.1. Specifika nabývání vlastnictví k pozemkům .....	42
4.1.1. Obecně ke vzniku vlastnického práva .....	42
4.1.2. Nabývání vlastnického práva k pozemkům .....	44
4.2. Smluvní převody vlastnického práva k pozemkům .....	44
4.2.1. Kupní smlouva .....	47
4.2.2. Směnná smlouva .....	52
4.2.3. Darovací smlouva .....	53
4.2.4. Ostatní typy smluvních převodů pozemků .....	56
4.3. Nabývání pozemků děděním .....	58
4.3.1. Dědění podle závěti .....	60
4.3.2. Dědění ze zákona .....	61
4.3.3. Dědění dle návrhu občanského zákoníku .....	61
4.4. Nabývání vlastnického práva vydržením .....	64
4.4.1. Obecně k pojmu vydržení a jeho vývoji .....	64
4.4.2. Nabývání pozemků vydržením .....	65
4.4.3. Vydržení a restituce .....	69
4.4.4. Vydržení v návrhu občanského zákoníku .....	70
4.5. Nabývání pozemků rozhodnutím státního orgánu .....	71
4.5.1. Rozhodnutí správního orgánu .....	71
4.5.2. Rozhodnutí soudu .....	75

4.6. Nabývání ze zákona .....	80
4.7. Ostatní způsoby nabývání pozemků.....	81
<b>5. Zánik vlastnického práva k pozemkům .....</b>	<b>83</b>
Opuštění pozemku .....	83
<b>6. Katastr nemovitostí České republiky .....</b>	<b>88</b>
6.1. Pojem katastru nemovitostí .....	88
6.2. Zápisy o katastru nemovitostí .....	88
Formy zápisů .....	89
6.3. Zakotvení zásad ovládající veřejné seznamy v návrhu občanského zákoníku ...	93
<b>7. Závěr .....</b>	<b>95</b>
<b>8. Abstract .....</b>	<b>100</b>
<b>9. Seznam použitých zkratk .....</b>	<b>102</b>
<b>10. Použitá literatura .....</b>	<b>103</b>

## 1. Úvod

Téma mé diplomové práce „Vznik a zánik vlastnického práva k pozemkům“ jsem si vybrala s ohledem na pohnutý vývoj pozemkového vlastnictví na našem území, ovlivněný zejména změnami politického systému v průběhu historie. Neboť právě dějinný vývoj ovlivňoval nejen samotné pozemkové právo, ale i přístup společnosti k pozemkovým vlastníkům. Pozemkové vlastnictví bylo na počátku vykonáváno prostřednictvím lenního systému děleného vlastnictví, ale postupem času došlo k jeho přechodu k neomezenému vlastnictví k půdě. Toho bylo docíleno zejména pozemkovou reformou z roku 1920, která přidělila půdy středním a drobným zemědělcům a vedla k vlastnímu vytvoření českého sedláctva. Pozemkové vlastnické vztahy byly posléze podrobeny procesu násilného zespolečenšťování půdy a majetku v 50. letech a téměř úplné devalvaci institutu vlastnického práva skrze systém užívacích práv k půdě. Po roce 1989 pak došlo k vytvoření volného trhu s nemovitostmi a k pokusu o napravení majetkových křivd spáchaných na pozemkových vlastnících v minulosti.

Neméně důležitým důvodem mého výběru byla šíře tohoto tématu, které pojímá institut nabývání a pozbývání vlastnického práva k pozemkům ve všech jeho možných konotacích, jimiž jsou smluvní nabývání, nabývání in mortis causa či vznik přímo ze zákona. Zachycují tak situace, které pozemkové vlastnictví přináší, a které charakterizují jeden z nejvýznamnějších společenských institutů soukromého práva. Ve své podstatě je vlastnické právo právním vztahem vyjadřujícím výlučný poměr osoby k věci, jež umožňuje s věcí (v našem případě s pozemkem) nakládat v maximálním rozsahu. Vlastnické právo na základě liberalizace společenských a politických poměrů v 90. letech 20. století opět vyjadřuje právo vlastníka pozemek svobodně užívat, požívat a disponovat s ním. Na druhou stranu se musí zohlednit zvláštní povaha půdy, která přináší do vlastnických vztahů určitá specifika.

V pozemkovém právu se doposud nevytvořila jednotná a komplexní právní úprava, která by obsahovala základní pozemkoprávní instituty a zásady pozemkové právo ovládající v jednom právním předpisu. Pozemkové normy jsou tak rozptýlené do různých právních předpisů, což ztěžuje možnost jejich systematického třídění a poznávání, ale i možnost uplatňování zvláštností pozemkových vztahů v aplikační praxi. Při práci na této diplomové práci jsem musela vycházet nejenom z mnoha právních předpisů a odborných publikací, ale také z rozhodnutí Ústavního soudu ČR a Nejvyššího soudu ČR, které i přes svou právní nezávaznost přinášejí svým přesvědčivým výkladem řešení některých

legislativních nedostatků současné právní úpravy. Úpravu pozemkového práva lze nalézt zejména v zákoně č. 229/1991Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“), zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, v zákoně č.139/2002Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (dále jen zákon o pozemkových úpravách), dále má pro úpravu pozemkových vztahů zásadní význam občanský zákoník či zákon č. 114/1992 Sb.,o ochraně krajiny, a další předpisy občanského práva či práva životního prostředí a práva správního.

Cílem mé práce je charakterizovat vývoj pozemkového vlastnictví od roku 1918 do současnosti a prostřednictvím vymezení základních pojmů souvisejících s pozemkovým vlastnictvím a pomocí výkladu jednotlivých způsobů nabývání vlastnického práva k pozemkům, poskytnout ucelený rozbor současné právní úpravy této problematiky spolu s možným budoucím vývojem, reprezentovaným zejména vládním návrhem rekonstrukce občanského zákoníku.

V prvních dvou kapitolách této práce jsem se zabývala zejména popisem zvláštností pozemkových vztahů a definicemi nejdůležitějších pojmů, jakými jsou pojmy vlastnického práva, pozemku, parcely či půdy. Následně jsem se snažila stručně popsat historický vývoj pozemkového vlastnictví na našem území. Podle mého názoru je tento úvod nezbytný pro osvětlení a pochopení současného stavu pozemkovým vlastnictvím a s ním spojených problémů platné právní úpravy.

V následující kapitole se nachází stěžejní část práce, kterou jsou jednotlivé způsoby nabývání vlastnického práva k pozemkům. Jednotlivé oddíly popisují způsoby nabývání pozemků od obecných náležitostí dané pro všechny druhy věcí k popisu zvláštností daných osobitou povahou pozemků. Následně je v oddílech obsaženo porovnání současné úpravy s nově připravovaným návrhem občanského zákoníku a možné změny, které by tato schvalovaná úprava mohla přinést. Pokud se v zkoumaném tématu lze setkat s určitými spornostmi zejména v praktické aplikaci, je o nich v této kapitole pojednáno také. Na tuto kapitolu navazuje skromnější kapitola o způsobech zániku vlastnického práva, která má stejnou strukturu jako předcházející.

Šestou kapitolou je krátký exkurz do problematiky katastru nemovitostí, veřejného seznamu evidujícího vlastnické právo k pozemkům.

V závěru (kapitola sedmá) pak dochází ke krátkému shrnutí zkoumané oblasti a jejího zhodnocení.

## 2. Charakteristika základních pojmů

### 2.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo lze považovat za nejsilnější z věcných práv (*iura in rem*). Přesto je jeho vymezení velmi obtížné a nejednotné. V dnešní době již nepostačuje klasické římskoprávní pojetí vlastnictví jako neomezeného a absolutního práva. V moderních právních řádech je třeba v určitých ohledech výkon vlastnického práva omezit. Přesto lze soudit, že základním znakem věcných práv a tedy i vlastnického práva je, že svému subjektu poskytují přímé, bezprostřední právní panství nad věcí, jež je hmotným předmětem věcných práv. Vlastník sice nemusí být jediným, který vykonává panství nad věcí, jeho moc je však nezávislá na současné existenci moci jiné.

Z tohoto pohledu lze vlastnické právo definovat jako právo ovládat věc, tj. zejména ji držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*), požívat (*ius fruendi*), nakládat s ní (*ius disponendi*), a to svou mocí, tedy mocí nezávislou na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci<sup>1</sup>. Tato definice obsahuje také analytické vymezení vlastnického práva jako souboru dílčích práv vlastníka. Jeho legislativním vyjádřením je ustanovení § 123 ObčZ, které stanoví, že „vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním“. Nejedná se však ani o definici vlastnického práva ani o taxativní výčet vlastnických oprávnění. Vlastník je proto dále oprávněn věc spotřebovat, ale také ji neužívat, opustit (*ius dereliquendi*) a zničit (*ius abudandi*).

Vlastnické právo jako právní panství nad věcí vyjadřuje subjektivní pojetí vlastnického práva, tedy souhrnu vlastnických oprávnění. Takto vlastnické právo chápeme jako možnost určitého chování vlastníka. Oproti tomu objektivní pojetí vlastnického práva představuje soubor právních norem upravující vlastnické vztahy. S výše uvedeným pak souvisejí další vlastnosti tohoto práva, jimiž jsou trvalost (*persistence*) a elasticita. Persistence vlastnického práva představuje situaci, kdy vlastník dobrovolně nebo nuceně ztratí některé ze svých oprávnění, nebo pozbyl-li jich všech, ale zároveň jeho vlastnické právo nezaniká. V tomto případě zbývá vlastníkovi tzv. holé vlastnictví (*nuda proprietas*) a vlastnické právo zaniká jen tehdy, nastal-li některý právními předpisy předpokládaný důvod zániku vlastnického práva. Elasticita jako další specifická vlastnost souvisí s omezeními vlastnického práva. Pokud odpadne právní titul nebo je změněn zákon, který

---

<sup>1</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol.: Občanské právo hmotné, svazek I., 5. vydání, Praha, ASPI, 2009, str. 284



je základem dočasného omezení vlastnického práva, vlastníkovu oprávnění se automaticky obnoví ve svém původním rozsahu<sup>2</sup>.

Dále je vlastnické právo považováno za právo absolutní, jemuž odpovídá povinnost ostatních vlastníka ve výkonu jeho práva nerušit a oprávnění bránit se neoprávněným zásahům a to vůči všem (*erga omnes*), pokud to zákon nevyklučuje<sup>3</sup>. Tato omezení určující meze výkonu vlastnického práva jsou dána v četných zákonech veřejnoprávní i soukromoprávní povahy a mohou být také uložena vlastníkovu soudem nebo správním orgánem, nebo se k nim vlastník může zavázat na základě smlouvy, tedy dobrovolně. Ústavní základ nuceného omezení vlastnického práva je zakotven v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listiny“)<sup>4</sup>, který stanoví, že „vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“. Vlastníka lze tedy ve výkonu jeho práva omezit nebo mu jeho právo odejmout, jen stanoví-li tak zákon výslovně. Příkladem může být ustanovení § 128 odst. 2 ObčZ, které obsahuje upřesněné podmínky<sup>5</sup> odnětí nebo omezení vlastnického práva zejména subsidiaritu, zákonem stanovený účel a způsob stanovení náhrady za tato omezení. Také v čl. 11 odst. 3 Listiny<sup>6</sup> lze nalézt zakotvení soukromoprávního omezení vlastnického práva vyjádřené zásadou „vlastnictví zavazuje“. Listina tímto vyslovuje zákaz zneužití vlastnického práva.

Omezení vlastnického práva může vycházet také z vlastního pojmu vlastnictví (*per definitionem*) a z obecných ustanovení občanského zákoníku. Vlastník je na základě ustanovení § 3 ObčZ povinen nezasahovat bez právního důvodu do práv druhých, nešikanovat je při výkonu vlastnického práva, vykonávat toto právo v souladu s dobrými

---

<sup>2</sup>ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol, c.d., s. 267-270

<sup>3</sup> K tomu srov. např. z.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen ZOPK), „ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Podrobnosti vymezení a hodnocení systému ekologické stability a podrobnosti plánů, projektů a opatření v procesu jeho vytváření stanoví Ministerstvo životního prostředí České republiky (dále jen "MŽP") obecně závazným právním předpisem. Dále také v z.č. 254/2001 Sb., o vodách, z.č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích nebo z.č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

<sup>4</sup> K tomu srov. čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod „každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva“. Lze dovodit, že Česká Republika plní převzaté mezinárodní závazky.

<sup>5</sup> K tomu srov. § 108 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále § 31 z.č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, § 60 ZOPK či § 15 a 17 zákona o státní památkové péči obsahující zákonné podmínky vyvlastnění. Postup při vyvlastnění a náhrada za něj se řídí zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (vyvlastňovací zákon).

<sup>6</sup> Viz čl. 11 odst. 3 Listiny: „vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem“.

mravy. Sama zásada popisuje vlastnictví jako právní institut, který nespočívá jen v souboru práv a oprávnění, ale zároveň je i souborem povinností a závazků, které přísluší vlastníkovvi vykonávat a vznikajících mu přímo ze zákona. Tato omezení lze především nalézt v normách občanského zákoníku, zejména v úpravě sousedských práv (§ 127 ObčZ), věcných práv k věcem cizím (§ 151a a násl. ObčZ).

Shrňeme-li výše předestřené, lze omezení vlastnického práva rozdělit na dvě skupiny. První skupinou jsou zejména pojmová omezení vlastnického práva. Pro tuto skupinu je typické, že se vztahují při splnění určitých podmínek na všechny vlastníky a vyplývají přímo z právních předpisů. Naopak druhá skupina omezení, tzv. skutečná omezení, jsou uplatňována jen na konkrétní vlastnické vztahy a jejich základ není přímo v zákoně, ale v právních skutečnostech. Lze tedy říci, že vlastníková volnost je při výkonu jeho práva limitována dvěma aspekty a to mezemi zákona a subjektivními právy jiných osob<sup>7</sup>.

V neposlední řadě je vlastnické právo jedno ze základních lidských práv zabezpečených a ochraňovaných normami ústavního práva, zejména Listinou. Garance vlastnického práva patří k podstatným náležitostem demokratického právního státu a samo vlastnické právo je základem moderního ekonomického systému tržního hospodářství. Listina v čl. 11 odst. 1 deklaruje, že „každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje“. Současná formulace navazuje na Všeobecnou deklaraci lidských práv, kde se v čl. 17 uvádí, že „každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně svého majetku zbaven“. Právní úprava zaručuje ochranu právu nabývat vlastnictví a rovnosti vlastníků ve výkonu vlastnického práva. Reaguje tak na právní a společenský stav před rokem 1990 a jeho etatické pojetí vlastnického práva, striktní rozeznávání různých druhů vlastnictví a jejich odlišnou ochranu. Zároveň vyslovuje jeho přirozenoprávní charakter jako práva nezadatelného, nezcizitelného, nepromlčitelného a nezrušitelného.

### **2.1.1. Subjekty vlastnického práva**

Subjektem vlastnického práva mohou být osoby fyzické i právnické včetně státu. Subjekt musí mít právní subjektivitu a k nabytí vlastnického práva vlastními právními úkony je třeba způsobilosti k právním úkonům. Z povahy vlastnického práva může právo ke konkrétní věci svědčit také více subjektům najednou. Je tomu tak v případě spoluvlastnictví.

---

<sup>7</sup> Blíže v HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu, Praha, LINDE Praha a.s., 2002, str. 41-43

### 2.1.2. Spoluvlastnictví

Věc může být ve vlastnictví více vlastníků. Občanský zákoník rozlišuje vlastnictví podílové a bezpodílové, které je zvláštním druhem spoluvlastnictví a je možné jen mezi manžely. V platném občanském zákoníku je bezpodílové spoluvlastnictví označováno jako společné jmění manželů. Předmětem spoluvlastnictví je vždy společná věc.

Subjekty **podílového spoluvlastnictví** jsou vlastníky vždy celé věci, nikoli jen některé její části odpovídající jejich podílu<sup>8</sup>. Podíl pak představuje míru účasti na právech a povinnostech spoluvlastníků vůči sobě i ve vztahu k třetím osobám ohledně společné věci. Podíly všech spoluvlastníků jsou rovné, pokud si dohodou neupraví jinak. K zániku podílového spoluvlastnictví dochází zásadně dvěma způsoby, pokud pomineme obecné důvody zániku vlastnictví, a to dohodou spoluvlastníků o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a nebo rozhodnutím soudu o zrušení spoluvlastnictví na návrh spoluvlastníka.

Jak již bylo řečeno výše, **společné jmění manželů** (dále „SJM“) představuje formu bezpodílového spoluvlastnictví, která je možná jen mezi manžely a vznikající zásadně okamžikem uzavření sňatku. Jeho objektem jsou všechny věci, které manželé nabyli za trvání manželství, s výjimkou těch, které získali dědictvím nebo darem, nebo které nabyli jen některý z nich za majetek náležející výlučně do jeho vlastnictví, popřípadě byly jednomu z nich vydány podle předpisů o restituci<sup>9</sup>. Z právních úkonů týkajících se SJM jsou oprávněni a povinni oba manželé společně a nerozdílně. Manželé také mohou společným projevem vůle ve formě notářského zápisu nebo rozhodnutím soudu SJM zúžit nebo rozšířit. K zániku SJM dochází zánikem manželství z důvodu smrti jednoho z manželů nebo rozvodem manželství. Po jeho zániku musí dojít k jeho vypořádání a to soudním rozhodnutím, soudem schválenou dohodou mezi manžely nebo zákonnou fikcí<sup>10</sup>, která nastupuje po třech letech pokud dosud k vypořádání nedošlo<sup>11</sup>.

### 2.1.3. Ochrana vlastnického práva

Jak již bylo výše naznačeno je v první řadě vlastníku věci poskytována ochrana na ústavní úrovni. Ustanovení čl. 11 odst. 1 Listiny, které stanoví, že „vlastnické právo všech

---

<sup>8</sup> Viz § 139 odst. 1 ObčZ „z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni spoluvlastníci společně a nerozdílně“

<sup>9</sup> Příkladem může být zákon č. 403/1990 Sb. o zmírnění následků některých majetkových křivd, zákon č. 87/1991 Sb. o mimosoudních rehabilitacích, zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Blíže v PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I.: Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 1. dotisk 2. přepracovaného a rozšířeného vydání, 2004

<sup>10</sup> Viz ust. § 150 odst. 4 ObčZ

<sup>11</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol, c.d., s. 351-358

vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“ a čl. 36 odst. 1 Listiny, stanovující, že „každý se může domáhat stanoveným postupem svého práva u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu.“ tvoří základ oprávnění vlastníka domáhat se ochrany proti neoprávněnému zásahu do jeho vlastnického práva.

Ochrany se lze domoci pomocí předpisů soukromého<sup>12</sup> i veřejného práva. Ty dále rozvíjejí ústavněprávní ochranu v rámci celého právního řádu a upravují tři základní způsoby ochrany vlastnického práva:

- A. Svémoc je prostředkem ochrany vlastnictví, pokud hrozí bezprostřední neoprávněný zásah a vlastník jej může sám přiměřeným způsobem odvrátit (§ 6 ObčZ).
- B. Ochrana pokojného stavu spočívá v oprávnění vlastníka žádat příslušný orgán státní správy o opatření při zjevném zásahu do jeho subjektivního práva. Takové opatření může spočívat v zákazu zásahu nebo povinnosti navrátit objekt práva v předešlý stav. Svou povahou je předběžná a měla by následovat soudní ochrana<sup>13</sup> (§ 5 ObčZ).
- C. Soudní ochrana vlastnického práva realizovaná prostřednictvím vlastnických žalob, tj. žaloby na vydání věci (*reivindikační*) a žaloby zápůrčí (*negatorní*)<sup>14</sup>. Ochrana spočívá ve vzniku relativního hmotněprávního vztahu mezi vlastníkem a narušitelem, spočívající v povinnosti narušitele věc vydat nebo upustit od dalších neoprávněných zásahů, popřípadě odstranit jejich následky.

Reivindikační žalobou podanou u soudu se vlastník domáhá svého nároku, vyplývajícího z hmotného práva, tj. vydání věci do své moci nebo u nemovitosti její vyklizení. Žalovaným je tak ten, který má věc fakticky ve své moci a odpírá ji vydat.

Naopak negatorní žalobou se vlastník domáhá zákazu neoprávněného zásahu nebo jiného rušení a podle konkrétní situace navrácení v předešlý stav.

V rámci soudní ochrany může vlastník dále podat určovací žalobu, žalobu na náhradu škody, žalobu na odstranění následků zásahu do jeho práva atd.<sup>15</sup>. Náš právní řád nezná zvláštní druh sporu o stanovení hranic mezi pozemky, který se bude muset řešit pomocí vlastnických žalob.

---

<sup>12</sup> Viz § 126 ObčZ, který stanoví, že „vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje“, tvoří základ petitorní ochrany.

<sup>13</sup> K tomu srov. § 11 zákona č. 102/1992 Sb.: „o návrhu na předběžný zákaz zřejmého zásahu do pokojného stavu a o uložení povinnosti obnovit předešlý stav rozhodují pověřené obecní úřady.“

<sup>14</sup> Úpravu soudní ochrany vlastnického práva nalezneme v § 4 ObčZ, který stanoví že, „proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem soud.“

<sup>15</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol, c.d., s. 321-326

#### 2.1.4. Vlastnické právo dle vládního návrhu občanského zákoníku<sup>16</sup>

Záměrem návrhu nového občanského zákoníku je rekonstrukce českého soukromého práva v návaznosti na restituci obecných idejí civilního práva v duchu evropských právních tradic. V platném občanském zákoníku z roku 1964 i přes novelizace po roce 1989<sup>17</sup>, které měly za cíl odstranit nejproblematičtější paradigmatu totalitních právních přístupů, přetrvávají východiska marxisticko-leninského materialistického pojetí práva. Jedná se zejména o myšlenky jednoty zájmů společnosti a jednotlivce (kolektivismu) a tím i pojetí občanského práva jako nástroje státního dirigismu. Občanský zákoník z roku 1964 se tímto odchyluje od standardů kontinentální právní kultury i od tradičního pojetí českého soukromého práva uplatňovaného na našem území před rokem 1948. Návrh občanského zákoníku tak představuje ideový návrat k pojetí soukromého práva jako nástroje prosazování svobody člověka a garance co možná nejšířší autonomie vůle v soukromém životě jednotlivce<sup>18</sup>. Ideovým zdrojem se stal vládní návrh občanského zákoníku bývalého Československa z roku 1937 s ohledem na moderní zahraniční soukromoprávní úpravy (německý, rakouský, italský a nizozemský zákoník).

V ustanoveních o věcných právech platná právní úprava vykazuje také ne jeden nedostatek. Jedná se zejména o rezidua materialistické koncepce různých druhů a forem vlastnictví (socialistické, osobní, soukromé), která byla alespoň v nejpodstatnějším odstraněna novelou obsaženou v zákoně č. 509/1991 Sb. Přetrvávajícím problémem v úpravě věcných práv je:

za prvé nedostatečná úprava držby a její nesprávné systematické umístění v ustanoveních o vlastnickém právu, za druhé zjednodušení jednotlivých institutů věcných práv, za třetí nedostatečná ochrana osob jednajících v dobré víře (*bona fide*), odrážející se v principu publicity zápisů v katastru nemovitostí a za čtvrté zásada „*superficies non solo cedit*“ vyjádřená v ustanovení § 120 odst. 2, která má své aplikační nedostatky a je odklonem od ve většině evropských zemí tradiční zásady, že stavba je součástí pozemku.

Nechtěla bych se zabývat všemi navrhovanými změnami a novými koncepcemi osnova občanského zákoníku, ale zaměřila bych se na úpravu některých otázek vztahujících se k tématu této práce, tedy zabývajících se věcnými právy a zejména vlastnictvím. Věcná práva jsou v návrhu občanského zákoníku upravena v hlavě II třetí části v struktuře

<sup>16</sup> Dostupné na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

<sup>17</sup> Zejména novela přijatá jako z.č. 509/1991 Sb., která změnila ustanovení o věcných právech a obligacích, aby se staly ústavně konformními.

<sup>18</sup> K tomu srov. Důvodová zpráva vládního návrhu občanského zákoníku, Dostupná na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

tradičně obsažené v evropských civilních kodexech, členící se na obecná ustanovení (§ 916-926), a následně úpravu držby (§ 927-949), vlastnického práva (§ 950-1044), spoluvlastnictví (§ 1045-1105), věcných práv k věcem cizím (§ 1106-1259) a správy cizího majetku (§ 1260-1334). Návrh odstraňuje problematická místa současné úpravy a doplňuje praxí postrádané instituty.

Jednu z významných změn představuje nové pojetí pojmu věci a její výslovná definice v zákoně. Připravovaný návrh upouští od dosud platné tripartice věcí, práv a jiných majetkových hodnot, doplněnou o zvláštní kategorii bytů a nebytových prostor. Osnova se při vymezení věci v právním smyslu a předmětu vlastnického práva přiklání v ustanovení § 950 návrhu k širokému pojetí věci, zahrnujícímu v sobě jak věci hmotné, tak nehmotné<sup>19</sup>. Široká koncepce umožní použití těchto ustanovení rovněž na nehmotné statky, jako jsou energie nebo patenty a jiné objekty průmyslového a duševního vlastnictví. Nevýhodou a nebezpečím širokého pojetí věci je skutečnost, že aplikace některých věcněprávních ustanovení je v určitých případech z povahy věci vyloučena. Z tohoto důvodu se v § 919 navrhuje stanovit, že se tato ustanovení nepoužijí na práva, jejichž povaha to nepřipouští a nebo pokud ze zákona plyne něco jiného. Samotná definice věci pak v § 461 odst. 2 návrhu stanoví, že „věc v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí“. V podstatě věcí je vše, co je pro člověka užitečné. To, co má hodnotu a je prospěšné pro život člověka a je schopno být způsobilým předmětem subjektivních majetkových práv, zejména práva vlastnického, tedy všechno, co je ovladatelné.

Další významnou částí nové úpravy je podrobnější vymezení institutu držby, která otevírá úpravu věcných práv. Držba jako institut obecnější než vlastnické právo si toto místo a pozornost logicky zasluhuje. Pojetí držby v návrhu zachovává současnou úpravu vycházející z rakouského občanského zákoníku, tím, že držba je faktickou mocí nad věcí a zároveň představuje vůli nakládat s věcí jako se svou vlastní. Osnova rozeznává držbu oprávněnou a neoprávněnou a dále poctivou a nepoctivou. Kritériem dělení oprávněné či neoprávněné držby již pro příště nemá být dobrá víra, ale právě její poctivost<sup>20</sup>. Oprávněným držitelem je dle navrhované osnovy ten, kdo drží na základě právního důvodu nebo ten, kdo nabyl držbu svou mocí, aniž tím ruší cizí držbu nebo jiné právo. Pokud se jedná o posesorní ochranu, je oproti platnému občanskému zákoníku více rozvedena.

---

<sup>19</sup> Viz § 950 osnovy, který stanoví že, „vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné a nehmotné, je jeho vlastnictvím“.

<sup>20</sup> K tomu srov. § 932 odst. 1 návrhu, který stanoví, že „kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo mu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží“

Umožňuje ochranu nejen před rušením, ale také v případech vypuzení z držby a to jak žalobou u soudu, tak prostřednictvím svémoci.

Samotný pojem vlastnického práva v návrhu nového zákoníku usiluje o zpřesnění a diferenciaci od pojmu vlastnictví, neboť platný kodex užívá tyto dva pojmy promiscue a velmi nesystematicky. Proto si lze nově pod pojmem „vlastnictví“ představit souhrn majetku, předmět vlastnického práva, ke kterému osoba má vlastnické právo. Pojem vlastnického práva by již neměl vycházet z analytické vyjádření § 123 ObčZ, které představuje překonanou konstrukci vymezení vlastnického práva, a návrh se spíše snaží o vymezení prostřednictvím charakteristických rysů vlastnického práva jako je nezávislost, úplnost, trvalost, elasticita a jednotnost. Dle § 951 návrhu vlastník nakládá s věcí přímo a mocí nezávislou na moci kohokoli jiného. Zároveň však je navrhováno omezení volnosti nakládání mezemi zákona a subjektivními právy jiných osob. Jednotnost vlastnického práva představuje sepětí pozitivní stránky založené na možnosti vlastníka libovolně nakládat s věcí s negativním pojetím vlastnického práva spočívajícího v oprávnění komukoli jinému zabránit v působení na věc nebo její užívání (*ius exclusionis*). Negativní stránka vlastnického práva se pak stane základem ochrany tohoto práva prostřednictvím vlastnických žalob. Přestože, se návrh občanského zákoníku snaží o zpřesnění pojmu vlastnického práva, samotnou definici vlastnického práva nepřináší.

Pohledem na navrhovanou úpravu dílu o spoluvlastnictví seznáme, že dochází k systematické změně a úprava manželského majetkového práva (společné jmění manželů dle občanského zákoníku z roku 1964)<sup>21</sup> je v osnově součástí části druhé hlavy I upravující rodinné právo. Ustanovení § 1045 až § 1105 tedy upravují situaci, kdy nejméně dvě osoby jsou v tomtéž právním poměru k jedinému právu a nejedná se o manžele. Osnova vychází z tradičních pravidel konvečně užívaných v občanských zákonících vyspělých evropských zemí a má za cíl zajistit existenci, trvání a zánik spoluvlastnictví. Prvkem, který se nejvíce odlišuje od současného kodexu bude nová koncepce předkupního práva. Dnešní stav, kdy existuje zákonné předkupní právo<sup>22</sup>, omezující právo vlastnit majetek, a které se střetává s ústavně zaručeným právem zakotveným v čl. 11 odst. 1 Listiny. Návrh při řešení předkupního práva předpokládá dvě možná východiska. Za prvé okamžik, kdy spoluvlastnictví bude založeno smluvním převodem, pak může spoluvlastník nakládat se

---

<sup>21</sup> Viz § 143 a násl. ObčZ

<sup>22</sup> Viz § 140 ObčZ, který stanoví že „převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§116,117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílu“. Toto ustanovení bylo přijato novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. a mělo obnovit svobodu soukromého vlastnictví paradoxně však znamenalo zhoršení dosavadního stavu.

svým podílem dle § 1054 odst. 1 návrhu i bez souhlasu ostatních, není tedy omezen zákonným předkupním právem. A za druhé situace, kdy spoluvlastnictví je již od počátku založeno bez ohledu na vůli spoluvlastníků (pořízení pro případ smrti aj.). Zde bude zakotveno předkupní právo po dobu 6 měsíců od vzniku spoluvlastnictví a spoluvlastníci si v této době mohou ujednat předkupní právo i po uplynutí zákonné doby<sup>23</sup>.

Tento krátký exkurz úpravou návrhu nového občanského zákoníku nám dává tušit, že se bude jednat o velmi podrobnou a ucelenou úpravu, která má za cíl oprostit české právo od materialistických přežitků a nedostatků současného kodexu a umožnit tak maximální volnost jednotlivce ve společnosti. Tímto výkladem nebyly vyčerpány všechny připravované změny občanského zákoníku, ale pro ucelenost výkladu se jimi budu zabývat v následujících kapitolách v rámci komparace se současnou právní úpravou.

## **2.2. Pozemek**

### **2.2.1. Pojem půdy, pozemku a parcely**

Pojem půdy má z pohledu pozemkového práva dva významy. Prvním je pojetí půdy jako zemského povrchu. Je významné pro vlastnické a jiné majetkové vztahy a pojem zahrnuje nejenom samotný zemský povrch, ale i prostor s ním spojený (nad a pod zemským povrchem). Druhým pojetím je půda jako hmotný substrát Země. Jde-li např. o ochranu užitných vlastností svrchních vrstev zemědělské půdy, nebo ochranu nerostného bohatství, které není zákonem považováno za vyhrazený nerost a je tedy součástí půdy, hovoří se právě o půdě jako hmotném substrátu<sup>24</sup>.

Pozemkem se rozumí individuálně určená část zemského povrchu, bez ohledu na substrát, kterým je pokryta, a která je od sousedních částí oddělena určitou hranicí. Občanský zákoník o pojmu pozemku nestanoví více, než co nalezneme v § 119 odst. 2 ObčZ<sup>25</sup>, podle něhož jsou pozemky vždy věcmi a to věcmi nemovitými bez ohledu na jejich druh, polohu, vlastníka a způsob užívání. Ale z ustanovení občanského zákoníku a dalších právních předpisů, případně judikatury lze dovodit některé podstatné rysy pojmu pozemku. Například, že pouze část zemského povrchu ve formě pozemku je způsobilá být

---

<sup>23</sup> Viz § 1055 návrhu, který pojednává také o možné výjimce ze zákonného předkupního práva, když stanoví že „bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, nesmí spoluvlastník 6 měsíců od vzniku spoluvlastnictví svůj podíl zcizit, ledaže jej převede na jiného spoluvlastníka, svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé; to neplatí, ujednali si spoluvlastníci něco jiného.“

<sup>24</sup> Blíže v DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Rozkotová- IFEC, 2007, s. 7

<sup>25</sup> Viz. § 119 odst. 1 ObčZ „věci jsou movité a nemovité“ a odst. 2 „nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“.



objektem právních vztahů. Zvláště musí být určena jeho poloha a vymezeny jeho hranice, které ho oddělují od jiných částí. Pokud zvláštní právní předpis neurčí postup a způsob vytváření pozemků, mohou pozemky vznikat z vůle jejich vlastníků libovolně.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), definuje pozemek v § 27 písm. a) pro účely tohoto zákona tak, že jím rozumí část zemského povrchu, oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky, hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcelou je dle § 27 písm. b) katastrálního zákona geometricky a polohově určený pozemek, zobrazený v katastrální mapě a označený parcelním číslem. Parcelami se konkretizují části zemského povrchu zejména z důvodu rozlišení účelového určení (druhu) pozemku a osob vlastníků.

V katastru nemovitostí se evidují pozemky výhradně ve formě parcel a z tohoto důvodu práva k těmto pozemkům, která jsou v katastru zapisována (tedy právo vlastnické, zástavní, právo věcného břemene aj.), musí být vázána právě na tyto parcely. Právní úkony, které směřují ke změně zápisu vlastnického nebo jiného věcného práva v katastru nemovitostí, se tak musí týkat konkrétních parcel<sup>26</sup>. Z výše uvedeného vyplývá, že pozemky jsou věcmi v právním slova smyslu a mohou být předmětem právních vztahů, jak najdeme v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 30 Cdo 3109/2005 ze dne 28. února 2006: „*věci v právním smyslu může být i pozemek, který je pouze částí parcely; takový pozemek může být předmětem nájemní smlouvy, je-li v této smlouvě vymezen zcela určitě a srozumitelně*“. Avšak pouze s pozemkem ve formě parcely může jeho vlastník plně disponovat (pozemek převést, zastavit nebo zatížit věcným břemenem aj.).

### **2.2.2. Součástí pozemku dle platného a navrhovaného občanského zákoníku**

Součástí věci se podle § 120 odst. 1 ObčZ rozumí vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí věci tvoří s věcí celek, který podléhá stejnému právnímu režimu<sup>27</sup>. Judikatura českých soudů tuto zákonnou dikci s ohledem na povahu pozemku dále rozvíjí.

<sup>26</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 2 Cdo 1231/96 ze dne 26. února 1999

<sup>27</sup> PRŮCHOVÁ, I.: Základní pojmy a instituty pozemkového práva. Brno: Vydavatelství Masarykovy univerzity v Brně, 1996, s. 12-13

Příkladem může být situace, kdy vlastník pozemku je vlastníkem i dočasných a relativně trvalých porostů<sup>28</sup> na něm vzrostlých a neoddělených plodů<sup>29</sup>. Podle § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“), je u pozemků přenechávaných do smluvního užívání vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud si strany nedohodnou jinak. Naopak podle soudní praxe nelze pěstební materiál (sazenice stromů) považovat za součásti pozemku, na kterém se nachází<sup>30</sup>.

Za součástí pozemku můžeme také považovat některé venkovní či zahradní úpravy, zejména opěrné zdi, obruby, ploty do 100 cm výšky, zahradní vodovody, meliorizační zařízení. Oproti tomu na základě rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 4.11.2003, sp.zn.: 22 Cdo 1308/2003 součástí pozemku nejsou kanalizační a vodovodní přípojky. Podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a změně některých zákonů považujeme takové přípojky za stavby ve smyslu občanského práva. Ze zmiňovaného rozsudku vyplývá, že *„kanalizační přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě. Kanalizační přípojka není vodním dílem. (dle § 3 odst. 2 zákona o vodovodech a kanalizacích) ... Vlastníkem přípojky je osoba, která na své náklady přípojku pořídila“*.

Naopak dle § 120 odst. 2 ObčZ nelze považovat za součást pozemku stavbu a to bez rozdílu, zda se jedná o věc movitou nebo o nemovitost<sup>31</sup>. Tato zásada (*superficies non solo cedit*) se uplatňuje od účinnosti občanského zákoníku přijatého roku 1950, tedy od 1.1.1951, ale zakotvena byla až novelou občanského zákoníku v zákoně č. 509/1991 Sb. Stavby jsou od té doby považovány za samostatné věci. V důsledku této koncepční změny může nastat situace, kdy vlastník stavby zároveň není vlastníkem pozemku, na němž se stavba nachází. Praxe následně musí řešit vzájemné vztahy mezi vlastníky pozemků a staveb na nich umístěných. Pokud je osoba současně vlastníkem pozemku i stavby na něm umístěné, je vlastníkem dvou různých věcí v právním smyslu a může s nimi proto samostatně nakládat. Naproti tomu Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 26.10.1999, sp.zn. 2 Cdon 1414/1997 rozhodl o právním režimu určitých staveb, které označuje za součásti pozemku, když uvádí že *„podle § 2 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., se pozemky člení podle*

<sup>28</sup> Za trvalé porosty se, podle § 14 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, považují lesní porosty, ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny.

<sup>29</sup> K tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 3 Cz 23/1992

<sup>30</sup> K tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 25 Cdo 73/2004

<sup>31</sup> K tomu srov. náleží Ústavního soudu ČR sp.zn. I.ÚS 16/93

*druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Podle charakteristiky druhu pozemku pro účely katastru nemovitostí - příloha č.1 k vyhlášce č.190/1996 Sb., kterou se provádí katastrální zákon, jsou ostatní plochy vymezeny jednak negativně jako pozemky neuvedené v předcházejících druzích pozemků, jednak pozitivně charakterem způsobu využití podle bodu 2. přílohy. Pod tímto bodem jsou jako druhy pozemku- ostatní plochy mj. uvedeny dálnice, silnice, ostatní komunikace, sportoviště, hřbitovy, manipulační plochy. Uvedené pojmy tak představují určitou kvalitu pozemku, jsou názvy pro druh pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování povrchu pozemku. Nemohou být tedy současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim či osud. Nelze je od pozemku oddělovat. Není ani dobře představitelné, že by někdo mohl převést na jiného parkoviště, chodník nebo tenisový kurt bez současného převodu pozemku, na němž se toto „zařízení“ či „konstrukce“ bezprostředně nacházejí“<sup>32</sup>. Obdobně judikoval Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 26.8.2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002, vyjadřující se k otázce posouzení, zda hráz rybníka je samostatnou věcí takto „stavba jako výsledek stavební činnosti je zpravidla stavbou podle občanského práva a je samostatnou věcí. V některých případech však stavbu nelze fakticky ani hospodářsky oddělit od pozemku, na kterém je zřízena, a stavba tak s tímto pozemkem splývá, je jeho součástí a tvoří s ním jednu věc.... Hráz je sice vodním dílem podle § 55 odst. 1 písm. a) z.č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů, ale to ještě neznamená, že jde o samostatnou stavbu ve smyslu občanského práva...“.*

V návrhu občanského zákoníku se předpokládá návrat k tradiční zásadě *superficies solo cedit*, když ve svém § 478 odst. 1 stanoví že, „součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“. Okamžikem účinnosti občanského zákoníku tak dojde v případě, že vlastníkem pozemku i stavby na něm umístěné je tatáž osoba, k scelení vlastnického práva ke stavbě a k pozemku přímo ze zákona. Napříště bude vlastník disponovat pouze pozemkem a stavba bude jeho součástí. V případech, kdy v důsledku rozdílnosti osob vlastníků pozemku a stavby na něm

---

<sup>32</sup> K tomu srov. § 17 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, který umožňuje vyvlastnit za náhradu vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu ve prospěch stavebníka za účelem výstavby dálnice, silnice nebo místní komunikace. Zákon v rozporu s dosavadní judikaturou pokládá dálnice, silnice a místní komunikace za samostatné věci, jejichž vlastník může být rozdílnou osobou od vlastníka pozemku.

umístěné, není možné sjednocení vlastnictví obou věcí, vznikne ze zákona předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k pozemku nebo k jeho poměrné části, pokud lze pozemek funkčně rozdělit. Toto právo bude mít věcněprávní charakter a bude uplatnitelné vůči všem i vůči právním nástupcům. Vlastník věci chce-li s ní disponovat, bude povinen nejdříve jí nabídnout druhému vlastníku k odkoupení. Pokud nedojde k využití předkupního práva oprávněným, zůstane věc zatížena, dokud nedojde k právnímu spojení obou věcí (stavba se stane součástí pozemku) a tím zanikne i předkupní právo.

Se zásadou *superficies solo cedit* souvisí v návrhu nově upravené **právo stavby**. Toto věcné právo umožňuje se souhlasem vlastníka využití pozemku ke stavebním účelům. Návrh občanského zákoníku prohlašuje právo stavby za věcné právo s povahou nemovitosti a které umožňuje z něho oprávněné osobě (stavebníku), aby měl na pozemku (nebo pod povrchem pozemku) stavbu. Může být úplatné i bezúplatné, děditelné a převoditelné a je časově omezeno maximální délkou 99 let. Při smluvním vzniku je třeba právo zanést do veřejné evidence nemovitostí, tedy katastru nemovitostí.

### 2.2.3. Účelová kategorizace půdy

Účelová kategorizace v pozemkovém právu představuje rozřídění půdního fondu České republiky do jednotlivých kategorií dle vlastností, které vyjadřují způsob jejich možného využití. Pozemky v určité kategorii jsou pak podrobeny odpovídajícímu právnímu režimu, který zaručuje a chrání účel, pro který jsou určeny, zejména stanovením práv a povinností jejich vlastníkům<sup>33</sup>.

Pojem účelové kategorizace je spojen s rozvojem pozemkových katastrů, proto i základ systému kategorizace je zachycen v právní úpravě katastru nemovitostí. Ustanovení § 2 katastrálního zákona člení půdu na zemědělskou a nezemědělskou, kterou pak dělí na jednotlivé druhy pozemků<sup>34</sup>. Nezemědělské pozemky jsou zákonem členěny pouze rámcově, proto právní úprava rozeznává 28 způsobů využití pozemků, používaných k jejich konkrétnějšímu rozlišování a vztahujících se zejména na kategorii ostatní plochy. Charakteristika jednotlivých druhů pozemků a způsobů jejich využití je obsažena v příloze vyhlášky č. 26/2007 Sb. Význam rozlišování jednotlivých kategorií půdy lze spatřovat především v ochraně půdy a uplatňování veřejného zájmu při jejím využívání. Neuvážená

<sup>33</sup> Více v DROBNÍK, J., c.d., s. 20-21

<sup>34</sup> Viz. § 2 odst. 3 katastrálního zákona, kde se stanoví, že „pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen „zemědělské pozemky“), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy“

změna využití pozemků by mohla způsobit velké ekonomické škody nebo ohrozit stav životního prostředí. Proto je účelová kategorizace zásadně závazná a její změna vyžaduje povolení (souhlas) příslušného orgánu státní správy, pokud zákon neponechává změnu na libovůli vlastníka<sup>35</sup>. Zápis do katastru nemovitostí má tak v tomto ohledu výhradně deklaratorní charakter.

Z právní úpravy stavebního zákona vyplývá, že základními právními nástroji realizace změny účelového určení pozemků, jsou ve fázi přípravné územní plánování a ve fázi realizační územní rozhodnutí o využití území, případně územní rozhodnutí o umístění stavby. Až územní rozhodnutí mění účelovou kategorizaci půdy a stanoví způsob využití konkrétního pozemku. Speciálnímu režimu podléhají pozemky tvořící zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky sloužící vodnímu hospodářství a dále pozemky sloužící k ochraně a využívání nerostného bohatství, pozemky chráněné v rámci ochrany přírody a krajiny<sup>36</sup>, u kterých je třeba zdůraznit jejich nezastupitelnou společenskou, ekonomickou a ekologickou funkci.

### **2.3. Pozemkové vlastnictví**

Samotný pojem vyjadřuje specifickou obsahovou stránku pozemkového vlastnictví a to skrze jeho objekt, pozemek. Odlišnost vlastnického práva k pozemkům je dána zvláštní povahou půdy, která se projevuje jak v ekonomických tak v právních aspektech vlastnického práva.

#### **2.3.1. Zvláštnosti půdy<sup>37</sup>**

K pochopení specifik pozemkového vlastnictví je nejprve nutné popsat specifika půdy a jejich vliv na pozemkové vztahy. V pozemkovém právu se užívá pojetí půdy jako zemského povrchu, tedy plochy využívané pro ekonomickou nebo jinou společenskou činnost. Pojetí půdy jako hmotného substrátu Země v tomto případě ustupuje do pozadí a ovlivňuje hlavně zvláštní ochranu půdy.

První zvláštností půdy je její omezená rozloha a její nepřenosnost, nenahraditelnost. Využití půdy tak záleží na konkrétních přírodních a společenských podmínkách v nichž se nachází. Změna jejího využívání se děje pouze přerozdělováním půdy, tj. scelováním nebo

---

<sup>35</sup> Pouze u změny orné půdy na trvalý travní porost není potřeba žádného rozhodnutí nebo souhlasu. Blíže v DROBNÍK, J., c.d., s. 33

<sup>36</sup> K tomu srov. zákon č. 334/1992 Sb., ochrana zemědělského půdního fondu zabývající se změnami kultur zemědělské půdy, vodní zákon, č. 289/1995 Sb, o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (dále jen lesní zákon)

<sup>37</sup> Blíže v DROBNÍK, J., c.d., s 11-15

rozdělováním pozemků<sup>38</sup>, změnou vlastníka nebo změnou způsobu užívání půdy. V tomto ohledu často používanými právními nástroji jsou územní plánování, pozemkové úpravy a právní úprava ochrany přírody a jednotlivých složek životního prostředí. Dalším specifickým znakem půdy je její polyfunkční charakter, plní jak funkce ekonomické, tak ekologické. Jedná se o hlavní výrobní prostředek v zemědělství a lesnictví, je stanovištěm pro činnost výrobní i nevýrobní (např. stavební), je rezervoárem vody a nerostného bohatství, a z ekologického hlediska je základní složkou životního prostředí<sup>39</sup>. Proto tentýž pozemek může být postupně nebo zároveň využíván k různým účelům záležících v konkrétních přírodních podmínkách a potřebách lidského společenství. Třetí zvláštnost lze vidět v přírodním původu půdy. Není výsledkem lidské činnosti, cena půdy se proto nemůže odvozovat z výrobních nákladů vynaložených na její pořízení. Přesto je její cena z důvodu její nepostradatelnosti a užitné hodnoty nesmírná. Jako poslední bod lze uvést to, že půda se užíváním neopotřebovává ani nespotebovává, a její rozloha je konstantní. Změna může nastat v snížení nebo zhodnocení užitných vlastností půdy jako hmotného substrátu (vyčerpání nerostných zdrojů, znečištění půdy, odstranění starých ekologických zátěží aj.).<sup>40</sup>

Všechna výše popsaná specifika půdy ovlivňují pozemkové vztahy. Společnost tak musí efektivně řešit otázku rostoucích potřeb velkého počtu obyvatel na omezeném území, otázku ochrany půdy jako složky životního prostředí<sup>41</sup> před její nadměrnou exploatací a nejlepší možný způsob využití půdy na konkrétním území a v neposlední řadě musí řešit otázku střetu individuálních a veřejných zájmů či střetu veřejných zájmů navzájem.

### **2.3.2. Pojem pozemkového vlastnictví**

Pozemkové vlastnictví lze jako samotné vlastnické právo rozlišovat na právo v objektivním a subjektivním smyslu. Objektivní pozemkové vlastnictví upravuje především vznik, zánik, obsah a rozsah oprávnění a povinností pozemkového vlastníka. Subjektivní vlastnictví k půdě je souborem konkrétních oprávnění a povinností vlastníka půdy.

---

<sup>38</sup> Můžeme hovořit o vertikální a horizontální dělitelnosti půdy. Horizontální dělení půdy zůstává v českém právu téměř neupraveno. Výjimkou je §5 horního zákona, který stanoví to, že „ložiska vyhrazených nerostů jsou ve vlastnictví ČR, dochází tedy k horizontálnímu dělení pozemku“.

<sup>39</sup> Viz § 2 zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, který stanoví, že „životním prostředím je vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie“.

<sup>40</sup> M. Pekárek označuje půdu jako „nezničitelnou“. Blíže viz PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I., c.d., s. 12

<sup>41</sup> Blíže v DROBNÍK, J., c.d., s. 14-15

Objektem pozemkových vztahů je vždy konkrétní individualizovaná část zemského povrchu, a to pozemek v podobě parcely. Musí tedy být polohově a geometricky určen, označen parcelním číslem a zanesen do katastrální mapy v rámci konkrétního katastrálního území. Objektem jsou také součásti pozemku<sup>42</sup>. Rozsah pozemkového vlastnictví není omezen a jeden subjekt není vázán žádnou hranicí celkově možné výměry půdy.

**Subjektem vlastnického práva k pozemku** může být každá fyzická nebo právnická osoba i stát. Podle čl. 11 odst. 2 Listiny by mohl zákon stanovit, že určité pozemky mohou sloužit jen k zabezpečování potřeb veřejného zájmu a mohou být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob. Prozatím však žádný zákon o výlučném vlastnictví státu vydán nebyl.<sup>43</sup>

Roku 2001 v souvislosti se vstupem ČR do Evropské unie byly přijaty dvě novely devizového zákona (zákon č. 219/1995 Sb.) zákony č. 482/2001 Sb. a č. 354/2004 Sb., které pozměnily § 17 a tím omezily některé způsoby nabývání nemovitostí cizozemci (příslušníky členských států EU a třetích zemí). Jednalo se o dvě dočasné výjimky<sup>44</sup> vyjednané ve prospěch České republiky. První výjimka se týkala kategorie objektů vedlejšího bydlení a trvala 5 let od vstupu České republiky do Evropské unie, tj. do 1.5.2009. Druhá kategorie nemovitostí, zemědělská půda a lesní pozemky, bude podléhat režimu ustanovení § 17 odst. 1<sup>45</sup> devizového zákona do 1.5.2011. Tato právní úprava představuje dočasné omezení nabývání pozemků do vlastnictví zahraničních osob a má odložit uvolnění trhu s nemovitostmi na dobu, kdy už nebude moci způsobit narušení

---

<sup>42</sup> Nově připravovaný občanský zákoník zamýšlí zachovat zásadu, že součástí pozemku je prostor nad i pod jeho povrchem, a nově zavede dvě kategorie podzemních staveb. Za samostatné nemovitosti bude považovat podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. podzemní dráhu), ostatní podzemní stavby budou součástí pozemku. Podle obnovené zásady *superficies solo cedit* povrch tak podle návrhu ustupuje půdě vždy, podzemí jen někdy.

<sup>43</sup> Blíže v DROBNÍK, J., c.d., s. 39-40

<sup>44</sup> Výjimky byly zakotveny ve Smlouvě o přistoupení České republiky k ES a v příloze č. V kapitoly 2 Aktu o podmínkách přistoupení.

<sup>45</sup> Ust. § 17 odst.1 devizového zákona stanoví, že „*pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen "zemědělský pozemek") mohou nabývat a) tuzemci, s výjimkou osob uvedených v písmenu c), b) cizozemci s českým státním občanstvím, c) cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud jsou evidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v tuzemsku podle zvláštního zákona, a jejichž trvalý pobyt je alespoň 3 roky, d) ostatní cizozemci pouze 1. děděním, 2. pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti, 3. do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem, 4. od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela, 5. výměnou za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku, jehož cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu nepřevyšuje cenu původního zemědělského pozemku zjištěnou podle zvláštního právního předpisu, 6. na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví, 7. jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo 8. pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.*“

tohoto trhu. Přesto toto řešení nemělo zamýšlený účinek, neboť mohlo být snadno obcházeno zakládáním obchodních společností podle českého práva. Na základě ustanovení § 24 odst. 1 ObchZ jsou zahraniční osoby oprávněny založit nebo být jediným společníkem v české právnické osobě a tedy mohou pozemky nabývat ve stejném režimu jako tuzemci. Docházelo tak k vytváření velkého počtu obchodních společností spekulativního charakteru, jejichž činnost by mohla být považována jako obcházení zákonného omezení § 17 devizového zákona.

### **2.3.3. Obsah pozemkového vlastnictví**

I u pozemkového vlastnictví se uplatní ustanovení § 123 ObčZ, obsahující základní oprávnění vlastníka. Oproti jiným věcem, jsou oprávnění k pozemku svým obsahem širší. Lze užívat prostory nad i pod zemským povrchem, přivlastňovat si porosty, plody, hmotný substrát Země s výjimkou vyhrazených nerostů aj. Vlastník může kdykoliv změnit způsob využívání pozemku (účelovou kategorizaci půdy), pokud tím neohrozí veřejný zájem nebo zájmy sousedních vlastníků. Jak již bylo zmíněno výše, potřebuje k tomu souhlas (povolení) příslušného orgánu státní správy. O obsahu pozemkového vlastnictví lze zároveň říci, že jsou v některých ohledech oprávnění vlastníka užší, neboť vlastník nemůže pozemek zničit, ani měnit jeho účel bez ingerence správních orgánů.

Omezení vlastnických oprávnění vyplývá zejména ze sousedských vztahů<sup>46</sup>, vnitřního omezení pozemkového vlastnictví obsaženého v čl. 11 odst. 3 Listiny, vnějších omezení přímo ze zákona, na základě rozhodnutí soudu nebo správního orgánu nebo vlastními úkony vlastníka. Oprávnění nakládat s pozemky představuje právo převodu vlastnického práva k pozemku, zřízení jiného věcného práva, právo odkázat pozemek závětí, přenechat do užívání třetí osobě aj. Oprávnění pozemkového vlastníka však již z povahy věci nemůže být možnost věc zničit, neboť jak bylo výše uvedeno, rozloha půdy jako zemského povrchu nemůže být zmenšena.

Osnova nového občanského zákoníku v navrhovaných ustanoveních o vlastnickém právu podrobněji řeší omezení pozemkového vlastnictví zvláštními opatřeními, zejména se jedná o regulaci chovu zvířat a pěstování rostlin, úprav pozemku, stavebních prací a

---

<sup>46</sup> Viz § 127 ObčZ, které stanoví, že „vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek“.



užívání cizího prostoru<sup>47</sup>. Tímto se rozvíjí dnes platná úprava § 127 ObčZ a dochází k lepšímu uspořádání mezi ustanoveními o zákazu imisí a sousedským právem. Návrhem získají oprávnění a povinnosti pozemkového vlastníka mnohem konkrétnější podobu. Příkladem mohou být § 962 až 966 návrhu upravující **rozhrady** (ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady), tedy hranice mezi pozemky. Kdy se stanovuje vyvratitelná domněnka, že tam, kde není jasné, komu z vlastníků sousedních pozemků rozhrada náleží, náleží jim společně a uplatní se na ni ustanovení o spoluvlastnictví. Výjimku tvoří společné zdi, kdy každý ze spoluvlastníků užívá svou polovinu zdi<sup>48</sup>. Vlastník pozemku bude do budoucna dle § 966 návrhu moci žalobou u soudu požadovat určení hranic pozemků, které jsou neznatelné nebo pochybné. Pokud hranice nelze zjistit, tak je soud určí podle slušného uvážení<sup>49</sup>.

Dalším omezením vlastníka se může stát povinnost zabezpečit nezbytnou cestu za účelem řádného hospodaření nebo užívání pozemku pro vlastníka sousedního pozemku. Za toto opatření náleží úplata a odčinění újmy, není-li kryto úplatou. Návrh občanského zákoníku tak představuje snahu komplexním způsobem upravit pravidla sousedského práva, aby byl zajištěn pokojný stav pozemkového vlastnictví a umožněno plné využití pozemků jejich vlastníky.

---

<sup>47</sup> Jedná se zejména o právo vstupu na sousední pozemek k údržbě nebo hospodaření na pozemku, zákaz sázení stromů v blízkosti hranice pozemků, odstranění přerůstajících rostlin atd.

<sup>48</sup> Viz § 962 odst. 2 návrhu občanského zákoníku

<sup>49</sup> Pojem slušného uvážení není nikde v návrhu blíže specifikován. Vystává otázka, jakým způsobem by měl být tento pojem soudem interpretován.

### 3. Historický vývoj pozemkového vlastnictví v českém právu

Vývoj právní úpravy pozemkového vlastnictví a s ním spojeného užívání půdy je dán zejména společensko-politickými podmínkami v jednotlivých obdobích vývoje českého státu. Na našem území se vlastnictví k pozemkům začalo rozvíjet především za feudalismu. V této době byla základem organizace pozemkového vlastnictví soustava lenních vztahů, kdy senior (vrchní vlastník) propůjčoval půdu vazalovi (vlastníku užitkovému). Vazal byl oprávněn užívat půdu, která byla předmětem lenního vztahu, ale obratem byl povinen věrností (*fidelitas*) ke svému seniorovi. Lenní systém se s určitými obměnami udržel až do nástupu kapitalismu, kdy byl říšským zákonem č. 103 z roku 1862 zrušen. Jeho protiklad bychom mohli spatřovat v institutu nedílu<sup>50</sup>, který předznamenal přechod ke svobodnému vlastnictví půdy na našem území. V 19. století byl přijat Všeobecný zákoník občanský z roku 1811 (*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch* – dále „ABGB“), který zakotvil moderní principy vlastnického práva. Prohlašoval vlastnické právo za neomezené a svobodné s odkazem na tradici římskoprávní nauky. Avšak s rozvojem průmyslu muselo být absolutně pojímané vlastnické právo zákonně omezováno hlavně ve prospěch veřejných staveb jako byla železnice, vodní díla a pozemní komunikace. Započalo se tak formování pozemkového práva, jak ho užíváme v dnešní době. Abychom mohli pochopit samotný pojem pozemkového vlastnictví a následně i způsoby jeho vzniku a zániku, je potřeba alespoň v nejhrubších obrysech popsat vývoj tohoto institutu od počátku existence samostatného Československého státu a jeho právního řádu, který určoval a stále ještě může ovlivňovat vlastnické vztahy na našem území a právní úpravu jich se týkající.

#### 3.1. Pozemkové reformy

##### 3.1.1. První pozemková reforma

Po zániku rakousko-uherské monarchie a vzniku samostatné Československé republiky bylo potřeba řešit dosavadní stav pozemkového vlastnictví<sup>51</sup> a vzrůstající poptávku po zemědělské půdě. Proto si také první pozemková reforma vzala za úkol přerozdělení půdy a dalšího zemědělského a lesního majetku z rukou doposud dominantních šlechtických

---

<sup>50</sup> K. Malý definuje nedíl jako „spoluvlastnictví s ideálními podíly, individuálně neurčenými, který představoval komplex majetku, ve kterém se jeho účastníci sice podíleli na výnosu podle rozhodnutí hlavy nedílu, avšak svým podílem sami nedisponovali, ani se původně nemohli oddělit.“ MALÝ, K. a kol.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945. 2. vydání. Praha, LINDE Praha, a.s. 1999 s. 108

<sup>51</sup> Dochází k rozporu mezi ústavně zakotvenými právy a skutečným stavem pozemkového vlastnictví, když roku 1848 došlo k zrušení poddanství a prosincovou ústavou z roku 1867 bylo veškeré obyvatelstvo Předlitavska zrovnoprávněno a to i ve smyslu vlastnických vztahů. Zároveň si šlechta i církve majetek i jiné výsady ponechaly, a tak zabránily uspokojování nově vzniklé poptávky po půdě.

velkostatkářů a církve, a vytvoření prosperující vrstvy „sedláků“. Tímto by také došlo ke zklidnění existujícího sociální napětí na venkově.

Počátkem reformy byl rok 1919 a přijetí zákona č. 38/1919 Sb. o obstavení velkostatků, který zmrazil majetkoprávní nakládání s půdou a jiným majetkem takovým způsobem, že bez schválení československého státu nemohl být tento majetek pod sankcí neplatnosti zcizen, zastaven nebo rozdělen. Tento zákon pouze zajišťoval bezproblémový průběh reformy. Prvním právním předpisem přímo upravujícím průběh reformy byl zákon č. 215/1919 Sb., o zabránění velkého majetku pozemkového (záborový zákon). Podle ustanovení § 2 záborového zákona se rozumí „velkým majetkem pozemkovým“ „*soubory nemovitostí s právy, která jsou spojena s jejich držením, jestliže výměra náležející v území Československé republiky vlastnický jediné osobě nebo týmž spoluvlastníkům je větší než 150 ha půdy zemědělské (polí, luk, zahrad, vinic, chmelnic), nebo 250 ha půdy vůbec*“<sup>52</sup>. Záborem tohoto majetku získala Československá republika právo tento zabraný majetek přejímat a přerozdělovat<sup>53</sup>. Takže samotným záborem nedošlo k vyvlastnění majetku, ale zábor představoval výrok jeho budoucího vyvlastnění. K vlastní expropriaci docházelo převzetím vlastnictví státem, kdy pro tento účel byl zřízen Pozemkový úřad, a to zákonem č. 330/1919 Sb, o Pozemkovém úřadě. Postup úřadu byl následující: nejprve byl vlastník vyrozuměn soudním oznámením o zamýšleném převzetí majetku podle pracovního plánu úřadu, pak dal Pozemkový úřad výpovědi osobám na půdě hospodařícím a následně byla podána žádost o přepsání vlastnického práva na stát, tedy došlo k převzetí zabíraného majetku. Ze záboru byly vyloučeny nemovitosti právně i hospodářsky samostatné, které nesloužily hospodaření na zabraných pozemcích, dále majetek zemský, okresní a obecní a ze záboru mohly být propuštěny i pozemky nad záborovou hranici až do 500 ha výměry pokud šlo o případy zřetele hodné<sup>54</sup>.

Na záborový zákon navazoval zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní (přídělový zákon). Zabranou půdu úřad přiděloval do vlastnictví, nájmu, pachtu nebo ke zřízení stavebního práva na základě žádosti uchazeče. Půda byla přidělována jako *rolnický nedíl* a měla tvořit samostatný zemědělský celek umožňující obživu jedné rodině<sup>55</sup>. K nabytí nedílu docházelo zápisem do příslušné pozemkové knihy.

---

<sup>52</sup> PEKÁREK, .M, PRŮCHOVÁ I, c.d, s. 73

<sup>53</sup> Viz § 10 záborového zákona

<sup>54</sup> LIŠKA, P.: Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí., Praha : Prospektrum, 1994, s. 15

<sup>55</sup> Velikost jednotlivých rolnických nedílů se pohyboval mezi 6-15 ha podle bonity půdy v jednotlivých oblastech viz § 16 odst. 1 přídělového zákona.

V případě smrti vlastníka přecházel nedíl pouze na jednu osobu nebo do spoluvlastnictví sourozenců. K nakládání s nedílem bylo zapotřebí souhlasu Pozemkového úřadu.

Zábor měl být prováděn za náhradu a k tomu účelu byl přijat zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (náhradový zákon). Pozemkový úřad byl pověřen oceňováním majetku a uzavíráním dohod o ceně s vlastníky půdy. Konfiskovaná půda se měla vykupovat za ceny z období let 1913 až 1915. Tato rozhodnutí byla přezkoumatelná na základě odvolání k zemskému soudu. Právo k náhradě bylo odepřeno za majetek bývalé panovnické rodiny a za majetek nepřátelských šlechtických rodů. Pozemková reforma byla na základě přijaté legislativy prováděna mezi lety 1919 a 1935, kdy od ní bylo upuštěno z důvodu poklesu zájemců o přiděly půdy<sup>56</sup>.

### 3.1.2. Druhá pozemková reforma

Po druhé světové válce československá politická reprezentace rozhodla ve svém prohlášení v Košickém vládním programu o dalším směřování úpravy pozemkového vlastnictví. Základními cíli byla konfiskace a rozdělení nepřátelského a zrádčovského majetku, revize první pozemkové reformy a následně samotná druhá pozemková reforma<sup>57</sup>.

Nutnost revize první pozemkové reformy byla dána jejím odložením nebo lépe řečeno upuštěním od ní v roce 1935, aniž by došlo k přerozdělení veškerého pro reformu zamýšleného majetku. Postupovat se mělo podle zákona č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy<sup>58</sup>. Na základě zákona došlo ke zrušení rozhodnutí o vyloučení nebo propuštění majetku ze záboru a tento majetek byl navrácen do přidělového řízení. Ke stejnému postupu byl určen i majetek, o němž nebylo doposud rozhodováno, a tzv. „zbytkové statky“, které nebylo možno účelně rozparcelovat a bylo nutné zajistit jejich efektivní hospodářské využití. Zákon umožňoval výjimky z revize, a to zejména pokud šlo o majetek ve vlastnictví státu, samosprávných svazů obcí a okresů, výrobních a hospodářských družstev a o majetek již zkonfiskovaný, znárodněný a majetek státních podniků.

Dále bylo potřeba vyřešit některé majetkové transakce z období okupace. Právní rámec byl položen již ústavním dekretem prezidenta republiky č. 11/1944<sup>59</sup> Úředního věstníku

---

<sup>56</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I., c.d., s.74-77

<sup>57</sup> Blíže v LIŠKA, P., c.d., s. 18

<sup>58</sup> K provedení zákona vláda vydala vládní nařízení č. 1/1948 Sb.

<sup>59</sup> Tímto ústavním dekretem byl položen základ československé poválečné demokratické normotvorby, reagující na normativní a individuální akty vydávané v době nesvobody. U individuálních aktů byla dána přednost řízení o zrušení rozhodnutí provedeným na návrh účastníků před obecným zrušovacím ustanovením,

československého, který stanovil použitelnost předpisů z doby nesvobody (období 30.9.1938 až 4.5.1945) v právním řádu svobodného Československa a to uplatněním principu diskontinuity s právním vývojem Československa po Mnichovské dohodě. Na ústavní dekret navazoval dekret prezidenta republiky č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkoprávních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů. Reagoval tak na majetkové převody, které byly provedeny po dni 29.9.1938 pod tlakem okupantů či z důvodu politické, rasové nebo národnostní perzekuce. Konfiskace majetku byla provedena dekretem prezidenta republiky č.12/1945 Sb., o konfiskaci a o urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, který ex lege konfiskoval zemědělský majetek stanoveným subjektům za účelem pozemkové reformy. Konfiskovaný majetek byl do doby jeho přidělení spravován Národním pozemkovým fondem zřízeným při Ministerstvu zemědělství. Příděl a náhradu podrobněji upravoval další dekret prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy němců, Maďarů a jiných nepřátel českého a slovenského národa.

Závěrečnou část pozemkové reformy předznamenal zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě. Změna politického klimatu po únoru 1948 znamenala prosazení zásady „*půda patří těm, kdo na ní pracují*“<sup>60</sup>, která se při této fázi reformy plně uplatnila. Dále byla zákonem stanovena maximální hranice pozemkového vlastnictví pro výkonného zemědělce a jeho rodinné příslušníky na 50 ha. Náhrada za přidělovanou půdu byla stanovena podle bonity, polohy a dalších charakteristik pozemků a podle sociálních poměrů přidělců. Nejnižší možnou náhradou byla náhrada ve výši hodnoty roční úrody. K projednávání výkupu půdy od vlastníka byla pověřena místní rolnická komise a konečné rozhodnutí činil okresní národní výbor, který také podával návrh na zápis poznámky o výkupu do pozemkových knih. Na soulad knihovního stavu se skutečným stavem pozemkového vlastnictví, tzv. knihovní pořádek, dohlíželo Ministerstvo zemědělství a Národní pozemkový fond<sup>61</sup>. Schválením zákona č. 46/1948 Sb. došlo k dovršení reformy soukromého pozemkového vlastnictví ještě před přijetím Ústavy 9. května, která však rovněž stanovila hranici soukromého vlastnictví půdy na 50 ha.

---

a to zejména v zájmu právní jistoty a potřeb účastníků. Takto byly řešeny i některé změny ve vlastnických vztazích za doby okupace.

<sup>60</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I., c.d., s. 80

<sup>61</sup> I pro tyto případy se užívalo zákona č. 90/1947 Sb., o zavedení knihovního pořádku ohledně konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek, který řešil úpravu knihovního pořádku při záboru zrádcovského a nepřátelského majetku.

### 3.2 Pozemkové vlastnictví po roce 1948<sup>62</sup>

Ústava 9. května ve svém článku XII v odstavci 1 stanovila základy hospodářské soustavy tehdejšího Československa. Hlavním předpokladem pro novou hospodářskou soustavu bylo znárodnění nerostného bohatství, průmyslu, velkoobchodu a peněžnictví, dále ústavní zakotvení zásady ovládající vlastnictví půdy tedy, že „*půda patří tomu, kdo na ní pracuje*“ a zájem na ochraně drobného a středního podnikání a nedotknutelnosti osobního majetku. Ústava také stanovila, že všechno národní hospodářství v ČSR slouží lidu a v tomto veřejném zájmu řídí stát veškerou hospodářskou činnost jednotným hospodářským plánem. V důsledku naplňování výše řečeného docházelo ke zspolečenšťování půdy a kolektivizaci v zemědělství. V Ústavě z roku 1960 se začalo rozlišovat mezi socialistickým (státním a družstevním) a soukromým vlastnictvím, které v sobě obsahovalo další dvě formy vlastnictví. První formou bylo vlastnictví půdy hospodářících rolníků (soukromé vlastnictví) a druhou pak vlastnictví pozemků fyzických osob, které je využívaly pouze k uspokojování svých osobních potřeb (osobní vlastnictví). Vytvořila se tak soustava různých druhů vlastnictví a tím rozdílného způsobu a míry jejich ochrany, která umožňovala politické reprezentaci ospravedlňovat nerovné zacházení s pozemkovými vlastníky.

Pro naplňování hospodářského plánu bylo potřeba zvětšit výrobní celky v zemědělství na úkor drobných a středních zemědělců. K tomuto účelu se využívala teorie odlučování užívání půdy od vlastnického práva, kdy bylo předpokládáno, že uživatelem pozemku nebude jeho vlastník. Vytvořila se ucelená soustava pozemkoprávních užívacích institutů, prostřednictvím nichž docházelo k hospodaření na převážné části půdy na našem území<sup>63</sup>. Právo užívání se lišilo zejména podle druhu pozemkového vlastnictví, tedy zda se jednalo o vlastnictví státní nebo soukromé. Soukromoprávním institutem bylo právo užívání půdy a jiného majetku k zajištění zemědělské výroby, užívání půdy k zajištění lesní výroby, družstevní užívání pozemků, náhradní užívání, nájem zemědělských pozemků a právo bezplatného užívání rybníků. Na pozemky ve státním vlastnictví se vztahovaly instituty prozatímní správy národního majetku, právo hospodaření s národním majetkem, právo trvalého užívání nemovitého národního majetku a právo osobního užívání pozemku.

---

<sup>62</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I., c.d., s. 155 – 194.

<sup>63</sup> Blíže v LIŠKA, P., c.d., s. 20-21

### 3.2.1. Soukromoprávní užívací instituty

Jedním z nejvýznamnějších soukromoprávních užívacích institutů bylo **právo družstevního užívání pozemků**, které se rozvíjelo v souvislosti s vytvářením jednotných zemědělských družstev (dále jen „JZD“) a právně bylo upraveno v zákoně č. 49/1959 Sb., o jednotných zemědělských družstvech. Základem institutu byla povinnost člena družstva své pozemky sdružit a odevzdat je družstvu. Vlastnické právo k pozemkům mu bylo zachováno, ale vlastník nemohl s pozemkem volně disponovat<sup>64</sup>, ani jej užívat. Vlastnické právo k ostatním věcem (budovy, živý a mrtvý inventář, aj.) přecházelo na družstvo předáním pozemků. Zákon o JZD byl derogován zákonem č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, který nově stanovil, že ani vystoupení člena z družstva neměnilo ničeho na právu družstevního užívání a družstvo se tak nemuselo s vlastníkem majetku vypořádávat. Zákon zakládal toto právo jako právo originální, jehož obsah byl obsažen v zákoně a existovalo bez ohledu na původní obsah vlastnického práva k jednotlivým pozemkům<sup>65</sup>.

K zániku práva družstevního užívání mohlo dojít převodem do socialistického společenského vlastnictví. Družstvo se také mohlo užívání pozemku vzdát po předchozím souhlasu okresního národního výboru, pokud tento pozemek byl následně určen k zastavění a mohl být svou povahou předmětem osobního užívání. Posledním způsobem zániku práva družstevního užívání bylo vrácení pozemku vlastníkov, který již nebyl členem družstva, na základě jeho písemné žádosti. Zánik právní úpravy institutu družstevního užívání souvisí se zrušením zákona č. 162/1990 Sb., o zemědělském družstevnictví účinností obchodního zákoníku. Právo družstevního užívání vlastníků pozemků, kteří nebyli členy družstev, zaniklo již účinností zákona o půdě<sup>66</sup>.

Dalším soukromoprávním užívacím institutem bylo **právo užívání pozemků k zajištění (zemědělské/lesní) výroby**, které bylo užíváno na majetek, který jeho vlastníci nesdružili do JZD. Zákon č. 55/1947 Sb., o pomoci rolníkům při uskutečňování zemědělského výrobního plánu doplněný zákonem č. 132/1948 Sb. a zákonem č. 244/1949 Sb. stanovil povinnost vlastníků řádně obdělávat veškerou půdu podle zemědělského plánu a umožňoval uvalit sankce za zanedbávání zemědělské výroby tím, že místním národním výborům a okresním národním výborům dal právo rozhodovat o takových nevyužitých výrobních prostředcích. Výkonný orgán místního národního výboru měl působit na nehospoďařící vlastníky půdy a vést je ke vstupu do JZD, bezplatnému převodu pozemků

---

<sup>64</sup> Vlastník mohl pozemek zcizit, ale pouze se souhlasem družstva, tento souhlas se nevyžadoval při darování pozemku státu. Blíže v LIŠKA, P., c.d., s. 22

<sup>65</sup> Blíže v DROBNÍK, J., c.d., s. 49-50

<sup>66</sup> Viz § 22 odst. 1 zákona o půdě

na stát, uzavření nájemní smlouvy či jiným způsobům efektivního využívání pozemků. Pokud nedošlo k zajištění obhospodařování pozemků jiným způsobem, okresní národní výbor rozhodl o zřízení práva užívání k zajištění výroby ve prospěch určité zemědělské organizace<sup>67</sup>. Právně byl tento institut upraven až zákonem č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby. Jednalo se o originální právo, jehož obsah byl téměř totožný s právem družstevního užívání. Ke zrušení užívacího práva mohlo dojít až na základě změny zákona č. 123/1975 Sb.<sup>68</sup>, a to zrušením okresním národním výborem ve správním řízení se souhlasem nebo na základě návrhu zemědělské organizace. Zánik tohoto práva nastal stejně jako u práva družstevního užívání zrušením zákona č. 123/1975 Sb. zákonem o půdě. Nedošlo-li k dohodě mezi uživatelem a vlastníkem, bylo užívací právo dnem účinnosti zákona o půdě přeměněno na nájem, který lze vypovědět k 1. říjnu běžného roku<sup>69</sup>. Právo užívání lesních pozemků k zajištění lesní výroby a ostatních funkcí lesa bylo upraveno v zákoně č. 166/1960 Sb., o lesích a lesním hospodářství. Toto právo bylo bezplatné a neomezené a opravňovalo socialistickou organizaci, aby hospodařila na pozemcích ve stejném rozsahu jako by byl oprávněn vlastník lesa.

Z důvodu vytvoření velkých zemědělských výrobních celků a nové organizace půdního fondu docházelo k scelování pozemků, které se postupem doby přetvořilo v nový užívací institut, a to **právo náhradního užívání**. K úpravě scelování rozptýlených a nesouvislých pozemků a jiným opatřením sloužícím ke zvyšování bonity půdy a hospodářských výnosů, bylo přijato vládní nařízení č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků (tzv. HTÚP). Toto právo spočívalo v přidělení jiného náhradního pozemku za vlastníkově odebrané pozemky, které získalo do užívání družstvo nebo jiná zemědělská organizace. Ve správním řízení o HTÚP rozhodoval okresní národní výbor schválením projektu úprav pozemků. Uživateli náhradních pozemků zůstalo vlastnické právo k původním pozemkům a zároveň účinností projektu úprav pozemků získal významná oprávnění k jím užívaným pozemkům. Nemohl však užívaný pozemek darovat ani s ním jinak disponovat<sup>70</sup>.

---

<sup>67</sup> Právo užívání k zajištění výroby nemohlo být zřízeno ke stavbám, které mohly být v osobním vlastnictví, dále k pozemkům, na nichž byly tyto stavby zřízeny a k nádvořím a zahradám, které nemohly být pro svůj charakter vhodné pro společné obhospodařování zemědělskou organizací.

<sup>68</sup> Došlo ke změně novelou provedenou zákonem č. 95/1988 Sb.

<sup>69</sup> Výjimku tvořily pozemky, na kterých byla zahrádková nebo chatová osada, u nichž výpovědní lhůta končila dnem, kdy mělo skončit právo dočasně užívání pozemků. Nájemce měl právo na prodloužení nájmu o dalších 10 let a během doby nájmu měl k pozemku předkupní právo. Blíže v LIŠKA, P., c.d., str. 27

<sup>70</sup> LIŠKA, P., c.d., s. 29-30



K zrušení užívacího práva docházelo zásadně správním rozhodnutím o změnách v HTÚP nebo v důsledku vstupu vlastníka pozemků do družstva. Zákon o půdě zachoval toto právo a jeho zánik vázal na schválení návrhu pozemkových úprav. K zániku institutu práva náhradního užívání došlo až účinností nové úpravy pozemkových úprav zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (dále jen zákon o pozemkových úpravách). Došlo tak k přeměně náhradního užívání na nájemní vztah mezi uživatelem náhradních pozemků a vlastníkem pozemků, ke kterým bylo náhradní užívání zřízeno. Takto vzniklý nájemní vztah měl podle zákona trvat nejméně 5 let od účinnosti zákona o pozemkových úpravách, pokud se strany vztahu nedohodly jinak nebo nedošlo k výměně vlastnických práv na základě pozemkových úprav.

Prostřednictvím **práva bezplatného užívání rybníků** se využívaly rybníky v soukromém vlastnictví, které nebyly řádně obhospodařovány. Toto právo získávaly socialistické organizace na základě rozhodnutí okresního národního výboru. Užívání byl zrušeno stejným způsobem jako ostatní užívací instituty, tedy zákonem o půdě.

**Nájem zemědělských pozemků** byl upraven v občanském zákoníku a vyžadoval souhlas místního národního výboru.

Další právo upravené občanským zákoníkem umožňovalo občanovi založit vedlejší užívací vztah, **právo dočasného užívání**. Dle § 397 občanského zákoníku bylo možné přenechat nemovitosti do dočasného užívání. Podobná úprava umožňující přenechání sdružených pozemků, které nebyly využitelné pro zemědělskou velkovýrobu, do dočasného užívání členům JZD byla obsažena v § 40 zákona č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví. Jinou možností přenechání půdy bylo ustanovení § 43 zákona o zemědělském družstevnictví, který umožňoval přidělit do dočasného užívání záhumenek<sup>71</sup>. K přenechání mohlo družstvo vyčlenit sdružené lesní pozemky, sdružené vodní plochy a rybníky s chovem ryb (takové pozemky však nemohly být součástí záhumenku), dále mohly být do dočasného užívání dány pozemky, které podle zákona č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby nebylo možno hospodárně využívat pro zemědělskou velkovýrobu.

---

<sup>71</sup> Terminologický slovník zeměměřičtví a katastru nemovitostí definuje záhumenek jako „*pozemek poskytovaný členům bývalých jednotných zemědělských družstev k užívání a jehož maximální výměra byla daná stanovami družstva*“ Podle vzorových stanov JZD (příloha k nařízení vlády ŠSR č. 137/1975 Sb.) je maximální výměrou pro jednotlivého člena JZD 0.25 ha (pokud se nejedná o horskou či podhorskou oblast – 0.50 ha) a pro rodinu člena JZD 0.50 ha (pokud se nejedná o horskou či podhorskou oblast – 1 ha).

### 3.2.2. Realizace státního pozemkového vlastnictví

K realizaci vlastnického práva státu docházelo přímo prostřednictvím státních organizací, které půdu užívaly a nepřímo příslušnými orgány státu, které pouze vykonávaly správu pozemků. Státní organizace půdu nevlastnily, ale získaly pouze její správu. Pojem **práva správy** byl vymezen v § 66 zákona č. 109/1964 Sb., o hospodářském zákoníku (dále jen „hospodářský zákoník“) a vyhláškou o správě národního majetku. Nejvýznamnější povinností správce bylo využití majetku k plnění svých úkolů, udržování majetku v dobrém stavu a předcházení jeho poškození, ztrátě, zneužití a rozkrádání.

**Prozatímní správa národního majetku** byla využívána k nalezení vhodného řešení pro obhospodařování státních pozemků, u kterých nebylo při převodu nebo přechodu na stát známo, jaká organizace je způsobilá je spravovat, až do účinnosti zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „zákon o majetku ČR“). Prozatímní správa se týkala také pozemků, které nebyly ve správě žádné státní organizace. Vykonával ji okresní úřad, v jehož obvodu se pozemek nacházel. Zákon o majetku ČR poskytl novou úpravu, která na původní prozatímní správu majetku nenavázala. Nově s vymezeným majetkem hospodaří dle zákona o majetku ČR uvedené organizační složky, nevyplývá-li ze zákona jinak.

Státní organizace však nemusely být jediné, které byly oprávněny užívat státní půdu. Ustanovení § 70 hospodářského zákoníku zakotvilo možnost nestátních socialistických organizací získat část národního majetku bezúplatně do svého užívání. Jednalo se o **právo trvalého užívání** a vznikalo na základě uzavření hospodářské smlouvy nestátní socialistickou organizací a správcem majetku, kterým byl okresní nebo městský národní výbor. K odnětí práva trvalého užívání mohlo dojít jen na základě dvou důvodů a to buď jako sankce za neplnění povinností při trvalém užívání a nebo z jiného důvodu prostřednictvím dohody mezi trvalým uživatelem a správcem. Právo zaniklo stejně jako jiné užívací instituty zákonem o půdě.

Za nejužívanější institut při exploataci státních pozemků lze považovat **právo osobního užívání**. Jeho úprava byla obsažena v občanském zákoníku z roku 1964 a představovala významné omezení smluvních převodů státních pozemků užívaných v osobním užívání do individuálního vlastnictví občanů. Občan byl dle § 490 odst. 2 ObčZ oprávněn k převodu nezastavěného pozemku do vlastnictví socialistických organizací a darování do vlastnictví svého manžela, příbuzných v řadě přímé a sourozenců, ale pouze jen za účelem osobního užívání. Právo osobního užívání představovalo možnost občanů využít pozemek pro výstavbu rodinného domku, rekreační chaty, garáže nebo pro zřízení zahrady. Šlo o

úplatné užívací právo<sup>72</sup> založené mezi socialistickou organizací a občanem, které nebylo časově omezené a mohlo být předmětem dědictví. Předmětem mohly být jen pozemky, které byly určeny územním plánem nebo územním rozhodnutím k výstavbě rodinných domků, rekreačních chat nebo jiných staveb. A zároveň musel být pozemek postižen rozhodnutím o odnětí zemědělské půdy zemědělské výrobě. K stejnému účelu mohl být v osobním užívání občana pouze jeden pozemek<sup>73</sup>.

Vznik práva osobního užívání byl upraven § 205 a násl. ObčZ a předpokládal tři právní skutečnosti. První bylo rozhodnutí okresního národního výboru o přidělení pozemku, na jehož základě vznikne občanovi právo na uzavření dohody o zřízení práva osobního užívání (druhá podmínka), a třetí podmínkou byla registrace dohody u státního notářství. Pokud dohodu uzavřeli manželé nebo jednomu z nich za trvání manželství vzniklo k pozemku právo osobního užívání, došlo ke vzniku práva společného užívání. Stavba na užívaném pozemku byla dle zásady *superficies non solo cedit* v osobním vlastnictví občana. Zrušení práva osobního užívání byl spojen s přechodem na pozemku zřízené stavby do socialistického vlastnictví nebo převodem této stavby na jiného občana.

Institut osobního užívání zanikl novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. s účinností od 1.1.1992. Existující práva byla k účinnosti této novely změněna na vlastnické právo fyzických osob nebo pokud se jednalo o společné osobní užívání na podílové spoluvlastnictví.

### **3.3. Pozemkové vlastnictví po roce 1989 (současný stav)**

Jelikož hospodářský systém vytvořený po roce 1948 tehdejší politická garnitura vybudovala na politicko-ideologických základech a zásadně přehlížela základy hospodářské, bylo po pádu komunistického režimu v listopadu roku 1989 třeba hospodářství Československa přizpůsobit tržní principům. Pro úpravu pozemkového vlastnictví měla zásadní význam novela Ústavy provedená ústavním zákonem č. 100/1990 Sb., kterým se změnil a doplnil ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky, a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci, který ve svém čl. 7 stanovil, že: „vlastnické právo a jiná majetková práva občanů, právnických osob i státu jsou chráněna Ústavou a zákony. A stát poskytuje všem vlastníkům rovnocennou ochranu a dědění je zaručeno“. Tímto došlo k zrovnoprávnění dosavadních forem a druhů

---

<sup>72</sup> Výjimkou byl § 135 ObčZ, který upravoval zřízení práva osobního užívání vydržením bezplatně.

<sup>73</sup> LIŠKA, P., c.d., s. 33-36

vlastnictví<sup>74</sup>. Dnes zásadu rovnosti a jednoty vlastnického práva nalezneme v čl. 11 odst. 1 Listiny. Dále byl novelizován zákon č. 123/1975 Sb. o užívání zemědělského majetku k zajištění zemědělské výroby zákonem č. 114/1990 Sb. Vlastníkům tak bylo umožněno, aby požádali o navrácení majetku, které doposud užívaly socialistické organizace na základě užívacích institutů.

### **3.3.1. Třetí pozemková reforma<sup>75</sup>**

V důsledku právního i skutkového vývoje v období tzv. reálného socialismu mezi roky 1948 až 1989, kdy docházelo k záměrnému zvětšování socialistického majetku, bylo zapotřebí narovnat a zmírnit nespravedlnosti vzniklé zabíráním majetku státem a využíváním zemědělské a lesní půdy socialistickými organizacemi. K tomuto účelu byla vydána řada právních předpisů, které směřovaly k restituci majetku pro určitou konkrétní skupinu osob (zejména fyzické osoby), a nebo měly za cíl odstranění právních institutů, které byly pro hospodaření s restituovaným majetkem v rozhodném období užívány<sup>76</sup>. Restituční nárok bylo třeba uplatnit včas a podstoupit zákonem stanovené řízení. Příkladem mohou uvést zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, zákon ČNR č. 231/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v mimosoudních rehabilitacích, zákon o půdě, zákon ČNR č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem o půdě a nebo nařízení vlády č. 233/1991 Sb., o výši finanční náhrady v hotovosti poskytované podle zákona o mimosoudních rehabilitacích.

Zejména zákon o půdě významně zasáhl do vývoje českého pozemkového vlastnictví přesahujíc tak i problematiku restitucí. Nestanovil pouze právní rámec pro vydávání pozemků od státu oprávněným osobám<sup>77</sup>, poskytování náhrad za znehodnocení pozemku, či za odstraněné trvalé porosty, ale upravil i další právní otázky, jejichž řešení je platné i dnes a je v souladu s potřebným hospodářským vývojem venkova a požadavky na ochranu krajiny a životního prostředí. Takto zákon v § 17 stanovil, že půdu tvořící zemědělský půdní fond, (dále jen „ZPF“), půdu tvořící lesní půdní fond (lesním zákonem byl tradiční pojem změněn na pojem pozemků určených k plnění funkcí lesa) a další majetek s půdou

---

<sup>74</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I., c.d., s. 174 - 175

<sup>75</sup> Třetí pozemkovou reformou nazýváme privatizaci a restituci pozemkového vlastnictví po roce 1990.

<sup>76</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I., c.d., s. 81-83

<sup>77</sup> Tj. osoby, jejichž půda a další v zákoně stanovený majetek přešel na stát nebo jiné právnické osoby v době od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 způsobem uvedeným v tomto zákoně.

související, které jsou ve vlastnictví státu<sup>78</sup>, spravují pozemkové fondy<sup>79</sup>. Také vyřešil otázku užívacích práv a jiných práv k půdě, a to tím že jeho účinností byla tato práva prohlášena za zrušená a byla zákonem přeměněna na jiný právní vztah, především nájem. Následně byla vlastníkům přenechána možnost autonomní úpravy vzájemných právních vztahů k jejich nemovitému majetku. Jednalo se o právo družstevního užívání, právo užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby, právo užívání k zajištění lesní výroby a ostatních funkcí lesa, právo bezplatného užívání rybníků, právo trvalého užívání nemovitostí ve vlastnictví státu, právo hospodaření k nemovitostem ve vlastnictví státu<sup>80</sup>. Samotné řízení o vydání pozemku vedené pozemkovým úřadem, jako jeden ze způsobu nabytí pozemku rozhodnutím správního orgánu, bude blíže popsáno v oddíle 4.5.1. této práce.

Samostatnou kapitolou vývoje pozemkového práva je privatizace<sup>81</sup> pozemků. Ve vztahu k restitucím se jedná o proces následný a majetek podřaditelný pod režim restitučních zákonů musí být z privatizace vyloučen. Privatizační úsilí bylo upraveno především v zákoně č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (dále jen „zákon o velké privatizaci“), který umožňoval převody majetku státu, k němuž měly právo hospodaření státní podniky, státní peněžní ústavy a jiné státní organizace nebo majetku státu ve správě Pozemkového fondu České republiky (dále jen „PF ČR“) na české nebo zahraniční právnické nebo fyzické osoby. Při přechodu privatizovaného majetku bylo možno rozlišovat dvě odlišná stádia - deetatizaci, tj. přechod majetku privatizovaného podniku na Fond národního majetku, a stádium realizace schváleného privatizačního projektu, tedy vlastní privatizaci. Privatizace pak spočívala v samotném založení akciové společnosti nebo jiné obchodní společnosti, či v prodeji majetku podniku nebo jeho části, převodu privatizovaného majetku na obce, převodu privatizovaného majetku pro účely nemocenského a důchodového pojištění, nebo převodu privatizovaného majetku na právnické osoby zřízené zvláštními zákony. Jednalo-li se o majetek sloužící zemědělské výrobě, pak došlo k převodu na PF ČR. Dalším relevantním zákonem byl zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků ve znění dalších změn, upravující prodej státní půdy ve prospěch fyzických osob podnikajících v zemědělské výrobě a rovněž převod prostřednictvím obcí na veřejně prospěšné účely a bydlení. U

---

<sup>78</sup> Viz § 1 odst. 1 zákona o půdě

<sup>79</sup> Přestože je použito množného čísla, fakticky vznikl pouze Pozemkový fond ČR.

<sup>80</sup> Viz § 22 zákona o půdě

<sup>81</sup> Dle Právnického slovníku autorů HENDRYCH, J. a kolektiv, nakladatelství Beck a.s., 2009 se privatizací rozumí „proces převodu věcí z vlastnictví státu do vlastnictví fyzických a právnických osob“.

lesních pozemků byl hlavním cílem bezúplatný převod pozemků, na kterých se obtížně hospodaří a to na příslušné obce. Převodcem lesních pozemků byla osoba, která měla právo s pozemkem ve vlastnictví státu nakládat. Samotné převody pozemků se uskutečňovaly zásadně jedním ze smluvních způsobů nabytí vlastnického práva, tj. kupní, směnnou nebo darovací smlouvou. Při uskutečňování jednotlivých smluvních typů se vycházelo především z občanského zákoníku. Podrobnější výklad o smluvních převodech bude předestřen v oddíle 4.2 této práce.

Jako další právní předpisy v této oblasti je možné uvést zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby (dále jen „zákon o malé privatizaci“) nebo zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku.

### **3.3.2. Pozemkový fond České Republiky a jeho vliv na pozemkové vlastnictví**

Jak již bylo několikrát zmíněno výše, PF ČR představoval velmi významný činitel v třetí pozemkové reformě, ale zasáhl také do následného vývoje pozemkového vlastnictví v České republice. K jeho založení jako právnické osoby zapisující se do obchodního rejstříku došlo na základě zákona ČNR č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky. Působnost PF ČR vyplývá ze Statutem vypočtených právních předpisů<sup>82</sup> a dále ze zákona o majetku ČR, upravujícím způsoby a podmínky hospodaření s majetkem ČR a tedy z hlediska PF ČR se vztahující se na správu vykonávanou PF ČR.

Jedním z právních předpisů upravujících působnost PF ČR je zákon o půdě. Zákon o půdě upravuje kromě restitučních nároků fyzických osob, vlastnické vztahy k půdě a jinému zemědělskému majetku, či poskytování náhrad oprávněným osobám. V restitučních řízeních<sup>83</sup> má PF ČR postavení účastníka těchto řízení. Dále je PF ČR zákonem nadán kompetencí spravovat pozemky stanovené v § 1 odst. 1 zákona o půdě kromě pozemků, na kterých se nachází hřbitov, určené k obraně státu, pro těžbu nerostů nebo jsou-li chráněny zvláštními právními předpisy. Naopak PF ČR nespravuje věci movité, tj. živý a mrtvý inventář a zásoby, přestože se na ně vztahuje zákon o půdě. Správa na PF ČR přešla

---

<sup>82</sup> Viz Čl. 2 Statutu PF ČR - Působnost Pozemkového fondu

Působnost Pozemkového fondu vyplývá zejména z těchto zákonů:

a) zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, b) zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o půdě"), c) zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, d) zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>83</sup>Tj. řízení o schválení dohody o vydání, řízení o rozhodnutí o vlastnictví oprávněné osoby, řízení o zřízení věcného břemene.

účinností zákona tak, že došlo k zániku práva státních organizací hospodařit s nemovitostmi ve vlastnictví státu a bylo zrušeno právo trvalého užívání státního nemovitého majetku těmito státními organizacemi. Správa se zapisuje do katastru nemovitostí na základě ohlášení PF ČR, které musí obsahovat zákonem stanovené údaje o nemovitosti<sup>84</sup>. Ohlášením katastrálnímu úřadu dochází k potvrzení přechodu správy na PF ČR. K dnešnímu dni PF ČR spravuje přibližně 270 tisíc hektarů pozemků v celé České republice. Kromě toho obhospodařuje také církevní majetek a státní rezervy pro dopravní stavby či chráněná území. Zákon o Pozemkovém fondu, umožňuje PF ČR převádět bezúplatně ty nemovitosti, které jsou podle zákona o půdě v jeho správě. Tyto nemovitosti (pozemky) mohou být bezúplatně převedeny na státní orgán nebo na státní organizaci, jestliže jsou potřebné k plnění jejich úkolů, či na veřejnou vysokou školu, jde-li o majetek, který veřejná vysoká škola potřebuje k zajištění vzdělávací, vědecké, výzkumné a vývojové činnosti při uskutečňování akreditovaných studijních programů. PF ČR je také oprávněn dát nemovitost neznámého vlastníka do užívání vhodným zájemcům, až do doby, kdy se oprávněný vlastník přihlásí o svá práva k nemovitosti. Zde je PF ČR povinen vypovědět takovou nájemní smlouvu k 1. říjnu kalendářního roku s roční výpovědní lhůtou, pokud si strany nedohodnou jinak.

V rámci zákona o půdě bylo umožněno někdejšími majitelům půdy a jejich právním nástupcům obracet se na soud v případě, že původní vlastník po roce 1948 daroval v tísní své pozemky jiné osobě nebo je bezúplatně převedl. Soud buď smlouvy zruší v té části, kterou byly pozemky darovány nebo bezúplatně převedeny fyzické osobě, nebo rozhodne o náhradě za takto pozbyté pozemky. Při zrušení smlouvy nebo její části, dojde k obnově vlastnictví ke dni právní moci rozhodnutí<sup>85</sup>. Často toto rozhodnutí předchází nebo je součástí soudního řízení o vydání pozemků, mezi oprávněnou osobou na straně žalobce a PF ČR na straně žalovaného.

Dalším ze zákonů, který upravuje působnost PF ČR je zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Zákonem o malé privatizaci byla lesní a zemědělská půda z privatizačních projektů vyjmuta a do následující vlny privatizace dle zákona o velké privatizaci nebyla vůbec začleněna. Bylo tak rozhodnuto zejména z důvodu neukončených restitucí těchto pozemků a na základě § 29 zákona o půdě, který pozastavil restituci církevního majetku, tak že

---

<sup>84</sup> Viz § 2 odst. 10 zákona o Pozemkovém fondu České republiky

<sup>85</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. prosince 2001, sp.zn.: 25 Cdo 2464/2000: „*původní vlastník nabyvá vlastnictví k nemovitosti, která byla předmětem darovací smlouvy, zrušené rozhodnutím soudu podle § 8 odst. 4 písm. a) zákona o půdě, dnem právní moci tohoto rozhodnutí.*“

zakázal převody pozemků na jiné osoby, pokud jejich původním vlastníkem byla církev, náboženské řády nebo kongregace. K prodeji podle tohoto zákona jsou určeny všechny pozemky, kromě těch určených pro restituci, náhrady, pozemkové úpravy, blokové § 29 zákona o půdě nebo určené k jiným účelům zvláštním právním předpisem. U lesních pozemků bylo cílem vymezit odloučené lesní pozemky a převést je bezúplatně na obce. Šlo o pozemky, na kterých se obtížně hospodaří vzhledem k jejich těžké dostupnosti či velikosti. Zákon upravuje postup PF ČR při převodu pozemků na osoby oprávněné podle zákona o půdě, kterým vzniklo dle § 11 odst. 2 zákona o půdě právo na náhradní pozemek, neboť jim nemohl být vydán původní pozemek a také upravuje převody pozemků na jiné osoby<sup>86</sup>. Jedná se o pozemky ve vlastnictví státu, které ke dni 24.6.1991 tvořily ZPF a lesní pozemky ve vlastnictví státu určené k plnění funkcí lesa, tedy k nimž mají právo hospodaření Lesy ČR nebo Vojenské lesy a statky. K většině převodů dochází úplatně, a to za cenu zjištěnou podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího uzavření kupní smlouvy.

Prodej se zahajuje oznámením zamýšleného prodeje na úřední desce obce, na jejímž území se pozemek nachází. Od tohoto okamžiku běží 3 měsíční lhůta pro podávání písemných žádostí o koupi pozemku. Písemnou žádost může podat vlastník nebo spoluvlastník stavby, která je umístěna na zemědělském pozemku a vlastník či spoluvlastník je oprávněným uživatelem stavby. PF ČR mu tento pozemek prodá. Na základě písemné žádosti obce převede PF ČR do jejího vlastnictví pozemky, které nejsou zatíženy právy třetích osob. V některých případech je tento převod obligatorní, zejména jedná-li se o pozemky v zastavěném území obce nebo pozemky, na kterých stojí budovy nebo stavby ve vlastnictví obce. Pokud budou podány souběžné žádosti na stejný pozemek, budou uspokojovány v následujícím pořadí: uživatel pozemku v zahrádkových nebo chatových osadách, vlastník budovy nebo stavby a obec. Vlastníku sousedícího pozemku může PF ČR převést předmětný zemědělský pozemek, pokud výměra tohoto pozemku nepřesáhne 10 % výměry vlastněného pozemku. Jde zde o snahu k scelování půdních celků a tak předcházení potřeby pozemkových úprav. Zákon č. 95/1999 Sb. dává přednost prodeji zemědělských a lesních pozemků fyzickým osobám, které již provozují

---

<sup>86</sup> Nabyvatelem může být a) fyzická osoba, která je státním občanem České republiky nebo občan jiného členského státu Evropské Unie; b) obec; c) právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem staveb, které jsou nemovitostmi. Ta může nabýt pouze zemědělské pozemky v zahrádkových nebo chatových osadách zřízených před 1. říjnem 1976; d) veřejná vysoká škola zajišťující vzdělávání v zemědělských nebo lesnických oborech; e) veřejná výzkumná instituce, která provádí výzkum v zemědělských nebo lesnických oborech aj. Nabyvatelem lesních pozemků může být pouze obec, veřejná výzkumná instituce nebo veřejná vysoká škola.



zemědělskou výrobu osobně, nebo prostřednictvím právnických osob, jejichž jsou členy nebo společníky, a tím jim umožňuje efektivní hospodaření. K prodeji pozemku těmto osobám dojde v případě, pokud ve lhůtě jednoho měsíce nevznese nárok na pozemek některá z oprávněných osob výše uvedených. Pokud nebude ani tímto způsobem pozemek prodán, bude vyhlášena veřejná obchodní soutěž, kdy jediným kritériem pro nabytí nemovitosti bude nabídnutá cena. Obchodní veřejná soutěž probíhá v jednom až třech kolech, kdy počet kol se odvozuje od úspěšnosti prodeje a v každém následujícím kole se prodejní cena snižuje, a to ve druhém kole na 50% ceny z prvního kola, ve třetím kole až na 10% ceny z prvního kola.

## 4. Jednotlivé způsoby vzniku vlastnického práva k pozemkům

### 4.1. Specifika nabývání vlastnictví k pozemkům

Před samotným výkladem o jednotlivých způsobech nabývání pozemků, by bylo vhodné ukázat jejich specifika. Za tímto účelem se budu v krátkosti zabývat obecně vznikem vlastnictví k věci.

#### 4.1.1. Obecně ke vzniku vlastnického práva<sup>87</sup>

Vlastnické právo vzniká zásadně na základě právní skutečnosti, se kterou právní předpisy spojují vznik, změnu nebo zánik práv a povinností, v tomto případě vznik vlastnického práva<sup>88</sup>. O těchto právních skutečnostech se mluví jako o právních titulech. Ke vzniku vlastnického práva může dojít také ze zákona. Jedná se o případy, které jsou zcela výjimečné a často reagují na situace, které nelze uspokojivě vyřešit jiným způsobem<sup>89</sup>.

Právní nauka rozlišuje dva způsoby vzniku vlastnického práva. Prvním způsobem je nabytí vlastnictví k věci nově, tedy **originální nabytí vlastnického práva**. Jedná se o případy, kdy vlastník nabude věc, která doposud nebyla předmětem vlastnictví a nebo situace, kdy věc již vlastněna byla, ale na nabyvatele nepřešla z vůle původního vlastníka. Nabyvatel tak nevstupuje do práv a povinností původního vlastníka. Právní nauka v této situaci hovoří o přechodu vlastnického práva.

Druhým a užívanějším způsobem je **derivativní nabytí vlastnického práva**, kdy dochází k nabytí vlastnictví po někom. Nabývající vlastník zde vstupuje do práv a povinností ve stejné míře, ve které svědčily původnímu vlastníkov. Je třeba mít na zřeteli zásadu zakotvující obecné pravidlo, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám má. Přesto v praxi nezdávka dochází k **nabytí vlastnictví od nevlastníka**. Občanský zákoník úpravu, která by ochránila nabyvatele vlastnického práva zatím neobsahuje. Výjimkou je § 486 ObčZ<sup>90</sup>, který chrání dobrou víru nabyvatele při nabytí vlastnictví od nepravého dědice, jemuž bylo dodatečně dědictví soudem potvrzeno. V ostatních případech je nabyvatel odkázán na užití ustanovení § 451 a násl. ObčZ o bezdůvodném

---

<sup>87</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol., c.d., s. 307-309

<sup>88</sup> K tomu § 132 odst. 1 ObčZ, který stanoví, že „vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem“.

<sup>89</sup> Zejména se jednalo o transformaci českého právního řádu po roce 1989, jeho přechod ze socialistických struktur na demokratické, z plánovaného hospodářství na tržní. Podrobnosti viz institut práva osobního užívání.

<sup>90</sup> Další výjimku můžeme nalézt v § 446 ObchZ, který v ustanoveních o kupní smlouvě umožňuje nabytí od nevlastníka. A tímto zvýhodňuje úpravu obchodních vztahů ve srovnání se vztahy mimoobchodními.

obohacení, kdy z důvodu neplatnosti uzavřené smlouvy může pouze od nevlastníka vymáhat pouze poskytnutou úplatu nebo jinou výhodu. Nebo je možná situace, kdy se nabyvatel v dobré víře stane oprávněným držitelem a na základě své držby předmětnou věc vydrží<sup>91</sup>.

Vládní návrh občanského zákoníku by měl tento nevyhovující stav odstranit tím, že upraví možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného jednotně pro celé civilní právo. Ustanovení § 1041 návrhu stanoví nabytí vlastnického práva od neoprávněného jako nabytí originální a upravuje dva způsoby, jak v takové situaci dále postupovat. V prvním případě se bude dobrá víra nabyvatele v oprávnění druhé strany věc převést, předpokládat a oprávněný nabude práva bez dalšího. Jedná se zejména o nabytí ve veřejné dražbě, od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti nebo od neoprávněného dědice, kterému bylo nabytí dědictví potvrzeno. V druhé skupině případů bude na nabyvateli, aby prokázal svou dobrou víru. Logicky bude vyloučena ochrana nabyvatele u věcí ztracených a věcí, kterých byl původní vlastník zbaven v souvislosti s trestným činem<sup>92</sup>.

K derivativnímu vzniku vlastnického práva dochází povětšinou na základě právního úkonu, zejména smlouvy. Zde hovoříme o převodu vlastnického práva. Smlouvy o převodu vlastnického práva mohou mít dvojí povahu, buď **povahu obligační** (situace, kdy se převodce ve smlouvě zavazuje převést vlastnické právo k věci při splnění stanovených podmínek, právních skutečností – např. předáním věci, zaplacením kupní ceny) anebo **povahu translační** (situace, kdy je ve smlouvě výslovně stanoveno, že vlastnické právo k věci přejde na nabyvatele již účinností takové smlouvy). V praxi se častěji užívá smluv, které mají obligační účinky. Oproti tomu návrh občanského zákoníku přichází s koncepční změnou a u derivativního nabývání movitých věcí zakládá translační účinky smlouvy. K nabytí vlastnického práva tak dojde již účinností smlouvy a nebude zapotřebí další právní skutečnosti k převodu vlastnictví. V případě nemovitostí stejný záměr o zakotvení

---

<sup>91</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol., c.d., s. 312-313

<sup>92</sup> Viz § 1041 návrhu, který stanoví, že „(1) Vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo

a) ve veřejné dražbě, b) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku, c) za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil, d) od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno, e) při obchodu s investičním nástrojem nebo s cenným papírem na doručitele, anebo f) při obchodu na komoditní burze.

(2) Vlastníkem věci se stane i ten, komu byla věc vydána, prokáže-li dobrou víru v oprávnění převodce převést na něho vlastnické právo k věci, třebaže k převodu došlo za jiných okolností. To neplatí, pokud vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu“.

translačních účinků smluv narazil v připomínkovém řízení na odpor a bude tak zachován současný stav<sup>93</sup>.

Zvláštním způsobem nabývání vlastnického práva je dědění, tedy pořízení o majetku pro případ smrti.

Originálně se vlastnické právo dle platných právních předpisů nabývá zejména zhotovením, zpracováním, přírůstkem, vydržením věci, příklepem licitátora, přímo ze zákona, či rozhodnutím státního orgánu. Věci ztracené, opuštěné a skryté, jejichž vlastník není znám, nabývá při naplnění podmínek § 135 ObčZ do vlastnictví obec, na jejímž území tyto věci byly nalezeny.

#### **4.1.2. Nabývání vlastnického práva k pozemkům**

Pozemkové vlastnictví může vzniknout jak originálně, tak derivativně. U obou způsobů existují určitá specifika, vycházející z povahy předmětu vlastnického práva. Jak již bylo zmíněno, na základě zvláštností půdy můžeme usoudit, že pozemky nelze nabývat vyrobáním či zpracováním. Je to pojmově a prakticky vyloučeno. I u derivativního způsobu nabývání vlastnického práva nalezneme odlišnosti. Zejména se jedná o smluvní převod vlastnického práva k pozemkům, při němž účinnost smlouvy nastává až vkladem práva do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni podání návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu. Podrobněji bude o tomto pojednáno u jednotlivých způsobů nabývání vlastnictví k pozemkům.

#### **4.2. Smluvní převody vlastnického práva k pozemkům**

Lze říci, že se jedná o nejčastější způsob nabývání vlastnického práva k pozemkům. Smluvní převod vlastnického práva je v podstatě rozhodnutí stávajícího vlastníka nemovitosti, převést své právo na někoho jiného prostřednictvím smlouvy. Smlouvou se pak rozumí dvoustranný, popř. vícestranný právní úkon, který vzniká konsenzem, tj. úplným a bezpodmínečným přijetím (akceptací) návrhu na uzavření smlouvy (oferty)<sup>94</sup>. Pro derivativní způsoby nabývání vlastnictví je typické, že nabyvatel odvozuje své právo od dosavadního vlastníka.

K převodu pozemků slouží stejné smluvní typy jako k převodu jiných nemovitých a movitých věcí. Konkrétně tyto smluvní typy nalezneme v úpravě platného občanského

---

<sup>93</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M. et al., Občanský zákoník I., II. Komentář. 2. Vydání, Praha : C.H. Beck, 2009, s. 764-767

<sup>94</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol., c.d., s. 126

zákoníku a jsou jimi kupní smlouva dle § 588 a násl. ObčZ, směnná smlouva dle § 611 ObčZ, smlouva darovací dle § 628 a násl. ObčZ, dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dle § 141 odst. 2 ObčZ<sup>95</sup> aj. Samozřejmě i tyto smlouvy musí naplňovat ustanovení o náležitostech právních úkonů a návrhu na uzavření smlouvy ve stejné míře jako ustanovení o jednotlivých smluvních typech. Bez splnění těchto zákonných podmínek by smluvní převod nemohl být platný. Na takovou smlouvu by se hledělo, jako by nebyla vůbec uzavřena.

Naše právo zná dva druhy neplatnosti, absolutní a relativní<sup>96</sup>. Občanský zákoník je koncipován takovým způsobem, že kromě případů obsažených v § 40a je každá neplatnost považována za absolutní. Ta nastává přímo ze zákona a na smlouvu postiženou absolutní neplatností se hledí, jako by nebyla vůbec uzavřena. Oproti tomu relativní neplatnost představuje pouhou možnost způsobit neplatnost smlouvy jednostranným prohlášením, tj. uplatněním u druhého účastníka. Pokud tak účastník neučiní, právní úkon zůstane v platnosti i účinnosti. I zde návrh rekodifikace přichází s novým přístupem, kdy opouští výčtové vymezení § 40a ObčZ, vymezuje relativní neplatnost obecnými kritérii a ve shodě s evropskými civilistickými přístupy preferuje neplatnost relativní před absolutní neplatností.

Důvody neplatnosti musí být vždy v zákoně výslovně stanoveny a jedná se zásadně o případy, kdy nejsou dodrženy náležitosti smlouvy<sup>97</sup>. Jako první lze uvést **náležitosti osoby** (tj. právní subjektivita a způsobilost k právním úkonům), jejichž nedostatek postihuje § 38 ObčZ<sup>98</sup>. Neplatná je pak smlouva, kterou učinila osoba nezpůsobilá k právním úkonům a podle odstavce druhého také osoba, jednající v duševní poruše, která ji činí k právnímu úkonu neschopnou. Další skupinou důvodů neplatnosti jsou vady **náležitostí vůle a jejího projevu**. Podle § 37 ObčZ musí být právní úkon učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný. Dále musí být prostý omylu a nesmí být uzavřen v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, jinak má vadou ohrožený účastník právo na odstoupení

<sup>95</sup> V obchodněprávních vztazích nalezneme další smluvní typ a to smlouvu o prodeji podniku či jeho části podle § 486 a násl. ObchZ., Dále mezi smluvní převody můžeme zařadit převody v rámci privatizace, restituční smlouvy (smlouvy o vydání nemovitosti) podle restitučních předpisů aj.

<sup>96</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 333-335, 350-354, 370-378

<sup>97</sup> K problematice náležitostí právního úkonu a jeho neplatnosti se vyjádřil Nejvyšší soud ČR rozsudkem ze dne 22.9.2004, sp. Zn. 30 Cdo 1405/2003, ve kterém bylo vyloženo, že „... návrh smlouvy (oferta, nabídka) i jeho přijetí (akceptace) jsou jednostranné adresované právní úkony. I pro tyto jednotlivé jednostranné právní úkony platí, že musí splňovat náležitosti požadované občanským zákoníkem pro právní úkony obecně. I nabídka tedy musí splňovat náležitosti osoby, vůle, projevu, poměru vůle a projevu a náležitosti předmětu právního úkonu. Těmito posledně jmenovanými náležitostmi jsou možnost předmětu právního úkonu a jeho dovolenost...“

<sup>98</sup> Viz § 38 odst. 1 ObčZ stanovující „neplatný je právní úkon, pokud ten, kdo jej učinil, nemá způsobilost k právním úkonům“.

od smlouvy<sup>99</sup>. Nejčastějšími příklady jsou smlouvy uzavřené pod nátlakem nebo smlouvy, v kterých nejsou dostatečně určité vymezeny podstatné náležitosti smlouvy, zejména předmět a cena. Z tohoto důvodu u převodů pozemků musíme vždy velmi důkladně vymezovat předmět smlouvy. I když jsou pozemky reálně dělitelné, je možné převést pouze celý pozemek, nikoliv jeho reálně neoddělenou část<sup>100</sup>. Také je nutné uvést údaje, pod kterými je pozemek veden v katastru nemovitostí. K tomu nám poslouží ustanovení § 5 odst. 1 písmeno a) katastrálního zákona, který stanoví, že pozemek musí být v listinách předkládaných pro vklad do katastru nemovitostí označen „*parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu*“.

Při stanovení ceny pozemku, nelze často postupovat přímo podle cenového předpisu<sup>101</sup>, a je nutné jmenovat znalce pro provedení odhadu ceny nemovitosti v souladu s ustanoveními zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Na cenu pozemku mohou mít vliv vedlejší ujednání smlouvy, jako jsou zřízená věcná břemena vlastníku pozemku svědčící nebo pozemek zatěžující.

Velmi důležitou podmínkou platnosti smlouvy je **dovolenost a možnost** jejího předmětu. Občanský zákoník ve svém § 39 předpokládá neplatnost právního úkonu, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu, obchází jej nebo se přičií dobrým mravům. Smlouva odporuje zákonu, pokud je její obsah v přímém rozporu s textem zákona. Oproti tomu obcházení zákona znamená situaci, kdy obsah smlouvy odporuje zákonu pouze ve svých důsledcích nikoli přímo. Všeobecně je právní teorií i praxí přijímáno, že znění § 39 ObčZ je přehnaně rigidní. Proto je také pro navrhovanou rekonstrukci občanského práva přichystána nová koncepce, která zohledňuje fakt, že porušení zákona nemusí vždy vyvolávat neplatnost vůle a bude záležet na posouzení konkrétní situace. Neplatností bude stíhán právní úkon, který odporuje zákonu a zároveň narušuje veřejný pořádek (neplatnost absolutní) nebo je-li to k újmě jiné osoby (neplatnost relativní).

Smlouvy o převodu nemovitostí musejí mít podle platné právní úpravy **písemnou formu**<sup>102</sup>. Nepostačuje však, aby byla písemně učiněna oferta a akceptace, ale jak je stanoveno v § 46 odst. 2 ObčZ musí být podpisy účastníků učiněny na jedné listině.

---

<sup>99</sup> Viz § 49 a 49a ObčZ

<sup>100</sup> Pro převod části pozemku by bylo potřeba jeho geometrické rozdělení.

<sup>101</sup> K tomu srov. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů

<sup>102</sup> Viz § 46 odst. 1 ObčZ, který říká, že „písemnou formu musí mít smlouvy o převodech nemovitostí, jakož i jiné smlouvy, pro než to vyžaduje zákon nebo dohoda účastníků“.

Písemná forma je zachována také v případě, že je o právních úkonech účastníků pořízen notářský zápis.

Důležitou otázkou při smluvních převodech pozemků je, kdy nastává okamžik nabytí vlastnictví k věci. Jak již bylo řečeno výše, tyto smlouvy mají obligační povahu a uzavření dohody je pouze právním důvodem/titulem (*iustus titulus*) nabytí vlastnictví a k převodu vlastnictví je zapotřebí způsobu/modu nabytí vlastnického práva (*modus acquirendi dominii*). Takovým modem je pro nemovitosti (pozemky) **vklad (intabulace) vlastnického práva do katastru nemovitostí**. V § 133 odst. 2 ObčZ se stanoví, že „převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak“.<sup>103</sup> Okamžik převodu vlastnického práva je významný z hlediska odpovědnosti za škodu na věci, ale také z hlediska uspokojení dalších obligačních povinností vznikajících z uzavřené smlouvy. Osnova nového občanského zákoníku dvoufázovost nabývání vlastnického práva k nemovitostem zachovává. Podrobný výklad o procesu intabulace je podán v šesté kapitole této práce.

#### 4.2.1. Kupní smlouva<sup>104</sup>

Na základě ustanovení § 588 odst. 1 ObčZ lze definovat kupní smlouvu takto: „kupní smlouva je pojmenovaným dvoustranným závazkovým vztahem mezi prodávajícím a kupujícím, z něhož vzniká prodávajícímu povinnost odevzdat prodávajícímu předmět koupě a převzít si kupní cenu. Kupující má pak povinnost převzít předmět koupě a zaplatit prodávajícímu dohodnutou cenu“<sup>105</sup>. Z poskytnuté definice můžeme určit podstatné (povinné) náležitosti smlouvy, jimiž jsou předmět koupě a cena a pro nemovitosti na základě § 46 odst. 1 ObčZ také písemná forma.

Přestože to není v zákoně výslovně vyjádřeno, účelem kupní smlouvy je úplný převod vlastnického práva z původního vlastníka na vlastníka nového<sup>106</sup>. Tento závěr přijímá také Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 11.12.2002, sp.zn. 22 Cdo 981/2001, který stanoví, že „*funkcí či smyslem kupní smlouvy je, aby prodávající kupujícímu opatřil předmět koupě - umožnil mu jeho nabytí. Na základě již uzavřené kupní smlouvy vzniká prodávajícímu povinnost opatřit předmět koupě a odevzdat jej kupujícímu k převzetí.*

<sup>103</sup> K tomu srov. § 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZáPrNe“)

<sup>104</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 1717-1727

<sup>105</sup> HULVA, T.: Ochrana majetku, Praha, LINDE PRAHA a.s., 2008, s. 164

<sup>106</sup> Návrh občanského zákoníku ve svém § 1923 odst. 1 již tuto povinnost prodávajícího výslovně obsahuje, když stanoví, že „prodávající musí umožnit kupujícímu nabytí vlastnické právo k předmětu koupě“.

*Prodávající v době uzavření smlouvy nemusí být jejím vlastníkem, zavazuje se jen, že ji kupujícímu opatří, resp. předá. Mezi případy, kdy prodávající není vlastníkem prodávané věci, patří nejen situace, kdy prodávaná věc ještě neexistuje (koupě věci budoucí), nebo kdy ji sám ještě od jiného prodávajícího ještě nepřevzal či v případě, kdy ji prodává se souhlasem vlastníka (smlouva o obstarání prodeje věci), ale i případ, kdy teprve na základě skutečnosti, o níž není jisté, že nastane, má vlastnictví k prodávané věci nabýt“.*

**Předmětem kupní smlouvy** je v našem případě pozemek, resp. pozemek v podobě parcely. K platnosti převodu musí být pozemek dostatečně určitě určen, aby se předešlo záměnám pozemků zejména při jejich vkladu do katastru nemovitostí. K tomu se vyjadřuje i ustálená soudní judikatura, která dikci § 5 odst. 1 písmene a) katastrálního zákona potvrzuje. Sám Nejvyšší soud ČR se ve svém rozsudku ze dne 28.1.1998, sp. zn. 2 Cdon 1900/96 vyjádřil takto: *„lze tedy dovodit, že smlouva o převodu pozemků, v níž není uvedeno parcelní číslo pozemků, které mají být převedeny, je neurčitá a proto neplatná (§ 37 ObčZ), a to i v případě, že pozemky jsou ve smlouvě individualizovány jiným způsobem. V tomto případě totiž převažuje obecný zájem na určitost i vlastnických práv, která působí absolutně („erga omnes“), nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace pozemku provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které pozemky jsou předmětem právního úkonu. Toho lze dosáhnout jen uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž pozemky leží.“* Pokud se jedná o určitost předmětu koupě u smlouvy o smlouvě budoucí, která se velmi často využívá při smluvních převodech pozemků, bylo v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.6.2000, sp.zn. 33 Cdo 857/99 judikováno následovně: *„smlouva o smlouvě budoucí musí mít náležitosti požadované zákonem pro platnost kupní smlouvy, která má být v budoucnu uzavřena. Vzhledem k tomu, že soud nemůže při rozhodování o nahrazení projevu vůle (§ 161 o.s.ř.) nic na podstatných náležitostech budoucí smlouvy měnit, doplňovat či upřesňovat, je vyloučeno, aby neurčité, popř. ve smlouvě chybějící údaje o identifikaci nemovitostí, jež mají být předmětem převodu, byly napravovány výkladem projevu vůle účastníků smlouvy o budoucí smlouvě (§ 35 ObčZ). Předmět budoucí smlouvy není řádně vymezen, jestliže účastníci zvolili k identifikaci nemovitostí čísla parcel pozemků a čísla popisná budov a číslo listu vlastnictví.“* Naopak rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26.7.2000, sp.zn. 30 Cdo 1244/99 přináší v určité míře odlišný výklad: *„nemovitosti, které mají být předmětem převodu, není zapotřebí ve smlouvě o smlouvě (kupní) budoucí specifikovat v souladu s katastrálními předpisy; postačí, bude-li předmět této smlouvy označen tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným*



*předmětem.*“ Lze tedy dovést, že pokud se jedná o určitost předmětu budoucí kupní smlouvy, není zapotřebí plně následovat dikci § 5 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, ale je nutné předmětnou nemovitost (pozemek) určit dostatečně přesně, aby ji nebylo možné zaměnit s jinou nemovitostí.

Úplatou za předmět koupě je **kupní cena**, která musí být ve smlouvě vždy dohodnuta v souladu s obecně závaznými cenovými předpisy a vyjádřena peněžitou částkou. Pokud tomu tak nebude, bude se jednat o směnnou smlouvu. Pro určení ceny jsou vždy rozhodující hlediska platná v době uzavírání kupní smlouvy. Kromě uvedení dohodnuté výše kupní ceny je třeba sjednat i způsob její úhrady. Je možné zaplacení i předání kupní ceny při podpisu smlouvy, nebo zaplacení pouze části ceny s odkladem zbývajících platby na později, nebo je možno vyjednat splátkový kalendář<sup>107</sup>.

**Obsahem kupní smlouvy** jsou vzájemné povinnosti účastníků smlouvy. Prodávající se zavazuje, že poskytne řádné a včasné plnění kupujícímu a součinnost při převzetí kupní ceny. Povinnost řádného plnění představuje závazek prodávajícího upozornit kupujícího při sjednávání smlouvy na vady, které věc má a o nichž ví. Pokud dodatečně vyjde najevo vada, která existovala již při předání věci, má kupující právo žádat slevu z kupní ceny nebo odstoupení od smlouvy, jedná-li se o vadu, která činí věc neupotřebitelnou. Vady musí kupující notifikovat nejpozději do 6 měsíců od doby, kdy se vady projeví, není-li pro některé druhy věcí stanovena lhůta kratší. Pokud tak neučiní nemůže se práv z odpovědnosti za vady dovolávat ani u soudu. Naproti tomu kupující má povinnost řádně a včas zaplatit kupní cenu a převzít předmět koupě. Nabytím vlastnictví přechází na kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy (ta je u pozemků fakticky vyloučena) nebo zhoršení předmětu koupě, není-li dohodnuto jinak.

Obsahem smlouvy mohou být také **vedlejší ujednání**, která poskytují prodávajícímu v určitých ohledech lepší postavení. Asi nejčastějším vedlejším ujednáním bývá výhrada vlastnictví upravená ustanovením § 601 ObčZ. K přechodu vlastnictví k prodávané věci dochází v tomto případě až úplným zaplacením kupní ceny. Dále si mohou smluvní strany sjednat předkupní právo. Tedy v případě dalšího prodeje pozemku, musí kupující předmět koupě přednostně nabídnout prodávajícímu. Nevyužije-li oprávněná osoba svého práva, a ve vymezených lhůtách věc nekoupí za cenu nabídnutou někým jiným, případně stanovenou na základě dohody při sjednání práva přednostní koupě, toto právo zaniká.

---

<sup>107</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 1721

Posledním z vedlejších ustanoveních upravených zákonem je právo zpětné koupě, zakládající prodávajícímu možnost, domáhat se na kupujícího vrácení věci zpět<sup>108</sup>.

### **Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti**

Jedná se o v poslední době velmi diskutovaný problém, na který jsou v odborné literatuře, jakož i v judikatuře protichůdné názory. Spornost vyvstává zejména v otázce, zda zrušení smlouvy od počátku v důsledku odstoupení původního vlastníka bude mít za následek ztrátu vlastnického práva právních nástupců. Prvním z možných názorů zosobňuje stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.4.2006, sp. zn. Cpjn 201/2005, ze kterého se dovozuje, že odstoupením od smlouvy<sup>109</sup> o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu. Pokud tedy došlo k převodu nemovitosti kupujícími na třetí osobu, bude odstoupení od smlouvy původním vlastníkem na základě zásady *nemo plus iuris ad alium tranferre potest, quam ipse habet* znamenat, nabytí nemovitosti od neoprávněného. Okolnost, že třetí osoba byla v dobré víře, že nabyvá nemovitost od vlastníka, na situaci nic nemění. Stejně tak je nerozhodné, že byl převod vlastnického práva již vložen do katastru nemovitostí. Tento výklad § 39 odst. 2 ObčZ upřednostňuje ochranu původního vlastníka.

Druhé stanovisko vychází zejména z rozhodovací praxe Ústavního soudu České republiky. Podle názoru Ústavního soudu ČR by se při odstoupení od smlouvy měla zachovávat právní jistota a chránit dobrá víra nabyvatelů. V nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 23.1.2001, sp. zn. II. ÚS 77/2000 se uvádí: „z právního vztahu vznikají práva a povinnosti, které se týkají pouze stran tohoto vztahu. Vztah mezi smluvci, včetně odstoupení od smlouvy, se v takovém případě může projevit opět jen mezi smluvci, a nemůže mít vliv na postavení třetích osob, které v dobré víře a v souladu s § 39 o. z. nabyly vlastnické právo k věci, která byla předmětem takové smlouvy. Proto se strana takového vztahu nemůže úspěšně dovolávat čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, neboť ten chrání práva věcná, působící proti všem.“ I k tomuto názoru judikoval Nejvyšší soud ČR Rozsudek NS ČR ze dne 30.1.2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 a v zásadě tak přijal názor zastávaný právě Ústavním soudem ČR, když vyslovil, že pokud „prodávající účinně

<sup>108</sup> LIŠKA, P., c.d., s. 153-156

<sup>109</sup> Viz § 48 odst. 2 ObčZ: „Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.“

*odstoupí od kupní smlouvy o převodu nemovitostí podle § 517 odst. 1 občanského zákoníku proto, že mu kupující ani v dodatečně přiměřené lhůtě nezaplatil dohodnutou kupní cenu, kupní smlouva se od počátku ruší (§ 48 odst. 2 občanského zákoníku), avšak pouze s účinky mezi účastníky. Jestliže však další nabyvatel nemovitosti od prvního kupujícího nebyl v době uzavření druhé kupní smlouvy v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních mohla účinně odstoupit od první kupní smlouvy, vztahují se účinky odstoupení i na něj. Důkazní povinnost o existenci této dobré víry má další nabyvatel.“*

Tímto rozhodnutím vznikla nejednotnost v rozhodování Nejvyššího soudu ČR. Přesto z této diskuze vychází jako silnější stanovisko ochrany právní jistoty a práv třetích osob nabytých v dobré víře. Proto odstoupení od smlouvy působí pouze vůči druhé smluvní straně, jedná se o obligační vztah. Je tedy pouze na smluvních stranách, aby si vzájemně vypořádaly svá práva a povinnosti, a z důvodu odstoupení od smlouvy není možné zbavit vlastníka vlastnického práva bez jeho zavinění. K tomu, aby byl právní úkon neplatný musí důvod neplatnosti existovat již době jeho uzavření. V době uzavření smlouvy, kterou je nemovitost převáděna na třetí osobu, je však původní kupující vlastníkem nemovitosti a může tedy s nemovitostí plně nakládat. Tento názor shrnuje a vyslovuje J. Spáčil, který uvádí, že „pokud by odstoupením zanikly věcně právní účinky smlouvy, jakož i veškeré důsledky smluv na tuto zrušenou smlouvu navazující, pak veškeré právní úkony týkající se věci nabyté odvozeným způsobem existují jen podmíněně, tedy za předpokladu, že nikdo z předchůdců vlastníka platně neodstoupí od smlouvy o převodu věci. Takový stav by byl zjevně v rozporu s požadavkem právní jistoty“<sup>110</sup>. A dále J. Spáčil svůj výrok doplňuje „v době, kdy dojde k odstoupení je třetí osoba již vlastníkem a svědčí jí tedy zákonná ochrana vlastnického práva. Taková to ochrana má přednost před obligačním nárokem prodávajícího vůči kupujícímu, neboť vlastnické právo je „silnější“ než nárok na obnovení vlastnického práva“<sup>111</sup>.

### **Úprava koupě v návrhu občanského zákoníku**

Návrh ponechává účastníkům smlouvy možnost upravit si proces vzniku smlouvy podle jejich potřeb. Smlouva je uzavřena, jakmile se strany dohodly na jejím úplném obsahu. Za vzor pro úpravu kupní smlouvy (§ 1923 – 2026 návrhu) byla užitá úprava obsažená v obchodním zákoníku, která byla odproštěna od přílišné kazuističnosti. Nejprve se

---

<sup>110</sup> SPÁČIL, J.: Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti v případě, že nemovitost již byla převedena na třetí osobu, Soudní rozhledy č. 6, 2001, s. 181-183

<sup>111</sup> SPÁČIL, J.: Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby, Právní rozhledy č. 18, 2006 s. 670

formulují obecná ustanovení, následují ustanovení o koupi movité věci, nemovitostí a ustanovení o vedlejších doložkách kupní smlouvy. Ustanovení o koupi movité věci obsahuje mimo jiné úpravu vadných plnění. Osnova zesiluje postavení kupujícího při uplatňování nároků z vadného plnění, např. opožděná notifikace vad již nebude znamenat prekluzi záručních práv, ale pouze jejich promlčení. Dále se ustoupí od rozlišování vad opravitelných a neopravitelných. Rozdílnost úpravy koupě nemovitých spočívá hlavně v úpravě následků vadného plnění, jinak lze plně využít ustanovení o věcech movitých. Jedná-li se o formu, je zapotřebí dle § 508 návrhu písemná forma. Pro vedlejší doložky kupní smlouvy (tj. výhrada předkupního práva, právo zpětné koupě, právo lepšího kupce, výhrada vlastnického práva aj.) je stanovena písemná forma pouze v případě, kdy budou zřízena jako práva věcná. Vždy však musí být zapsány do veřejného seznamu, katastru nemovitostí.

#### 4.2.2. Směnná smlouva

Směnu věci si lze představit jako dvě samostatné kupní smlouvy. I z tohoto důvodu se dle § 611 ObčZ na směnnou smlouvu přiměřeně užití ustanovení o koupi. V obchodních závazkových vztazích se tato smlouva řídí obchodním zákoníkem (§ 261 ObchZ) a přiměřeně se použijí ustanovení o kupní smlouvě. Směna se od kupní smlouvy odlišuje tím, že protiplnění za odevzdávanou věc je rovněž věc a nikoliv peníze<sup>112</sup>. Každá strana má současně postavení prodávajícího i kupujícího, tj. obě strany mají povinnost převodu vlastnického práva k věci. Jak můžeme vidět v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22.9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 354/2001 je rozhodující reálná vůle smluvních stran a nikoliv označení jimi uzavřené smlouvy. Neboť tento rozsudek stanoví: *„neobsahuje-li smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku závazek nabyvatele zaplatit převodcům peněžité plnění, nýbrž závazek poskytnout jim v budoucnosti náhradní pozemek, jedná se o smlouvu o výměně věci za věc (smlouvu směnnou), i když je smlouva označena jako kupní.“* Při směně nahrazují kupní cenu hodnoty směňovaných věcí, které by měly být přibližně stejné. Pokud tomu tak nebude, půjde o smíšený typ smlouvy a to směny s darovací smlouvou nebo koupí. Stejně jako u jiných smluv musí být projevena vůle stran předat a zároveň převzít předměty směny, které musí být náležitým způsobem určeny. Jako u všech smluvních převodů pozemků musí mít směnná smlouva písemnou formu a je nutný vklad do katastru nemovitostí.

---

<sup>112</sup> LIŠKA, P., c.d., s. 157

Návrh občanského zákoníku ve svých ustanoveních neobsahuje žádnou zásadní změnu tohoto smluvního typu. Dochází tak pouze k lepšímu popisu odlišností od kupní smlouvy a propracovanějšímu vymezení smluvního typu.

#### 4.2.3. Darovací smlouva

Darování (*donatio*) je dvoustranným právním úkonem, neboť k platnosti darování je zapotřebí kromě jednostranného právního úkonu dárce, kterým se zavazuje nebo slibuje poskytnout obdarovanému určitý majetkový prospěch, také přijetí daru projevem vůle obdarovaného (tj. převzetím daru). Základním rozdílem od jiných smluvních typů je, že se jedná o bezúplatný převod vlastnického práva. O bezúplatnost se nejedná v případě darování s příkazem pro obdarovaného (*donatio sub modo*) mající pro dárce majetkový prospěch. K dalším pojmovým znakům darovací smlouvy kromě bezúplatnosti náleží předmět koupě a dobrovolnost. V tomto ohledu o dobrovolnost nepůjde, pokud darováním dárce plní svou zákonnou povinnost, naturální obligaci nebo považuje dar za odměnu za něco, co není povinen odměnit. Dále je pro darovací smlouvu dle § 628 odst. 2 ObčZ a § 46 odst. 1 ObčZ předepsaná písemná forma, pokud je darem věc nemovitá a nebo nedošlo ihned při uzavření smlouvy k převzetí movité věci<sup>113</sup>.

**Předmětem** darování může být mimo pozemku jakákoliv věc movitá či nemovitá, stejně tak spoluvlastnický podíl či určité právo. Bezúplatné postoupení práva je většinou uskutečňováno prostřednictvím postoupení pohledávky, ale i tento právní vztah je svou podstatou také darováním. Stejně jako u koupě nebo směny nemůžou být darovány součásti věci nebo věci, které nemohou být předmětem právních vztahů.

Darovací smlouvu, v nichž obdarovaným je jedním z manželů, ovládají specifická výkladová pravidla. Pro určení, zda je obdarovaným jen jeden z manželů nebo oba, je rozhodující úmysl dárce. Proto věci darované jednomu z manželů za trvání manželství nejsou podle § 143 ObčZ v jejich společném jmění, ale ve výlučném vlastnictví obdarovaného manžela. Je-li věc darována oběma manželům společně, nabývají ji do podílového spoluvlastnictví. Darování manžela ze SJM druhému je v podstatě vyloučeno, neboť oba manželé mají k předmětům SJM vlastnické právo omezené pouze právem druhého. Manžel může platně obdarovat druhého pouze tím, co netvoří součást jejich společného jmění.

---

<sup>113</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 1791-1792

Darovací smlouva může vzniknout jak reálně s translačními účinky (tj. dojde-li k předání a převzetí daru), tak konsensuálně s obligačními účinky (tj. učiní-li dárce slib poskytnout dar v budoucnu a obdarovaný slíbí tento dar přijmout). Darovací smlouvou týkající se nemovitosti je typicky založen závazkový právní vztah mezi dárce a obdarovaným. K nabytí vlastnictví dochází až na základě vkladu do katastru nemovitostí podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZáPrNe“). Dalším důležitým znakem darovací smlouvy je nemožnost darování, u kterého by bylo plněno až po úmrtí dárce (*donatio mortis causa*)<sup>114</sup>. Jednalo by se o obcházení zákonné úpravy dispozice s majetkem zůstavitele, kdy by mohlo dojít k nespravedlivému zkrácení nebo zvýhodnění neopominutelných či ostatních dědiců. Odlišný je případ, kdy dárce zemře v době od uzavření darovací smlouvy do podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Zde závazek ze smlouvy nezaniká, ale přechází na dědice, který získal v dědickém řízení vlastnické právo k předmětné nemovitosti<sup>115</sup>.

Dle ustanovení § 629 ObčZ je dárce, kromě povinnosti předat dar, dále povinen k upozornění na vady věci, o nichž ví. Tuto povinnost však nelze považovat za obecnou povinnost odpovědnosti za vady podle ustanovení § 499 a násl. ObčZ. Pokud tak dárce neučiní, je obdarovaný oprávněn věc vrátit do tří let, kdy mohla být poprvé vada zjištěna a právo na vrácení uplatněno.

Naopak podle § 630 ObčZ může dárce požadovat vrácení daru, jestliže se obdarovaný k němu nebo k členům jeho rodiny chová tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy. V důsledku tohoto ustanovení může darování nemovitosti a jejího následného vrácení po zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí, představovat velký praktický problém, na jehož řešení existují dva odlišné názory. První názor uplatňovaný zejména soudní praxí<sup>116</sup>, prosazuje myšlenku, že k vrácení daru (**odvolání daru**) dochází jednostranným uplatněním vůči obdarovanému, na základě něhož dojde ke zrušení darovací smlouvy a obnovení vlastnického práva dárce k věci ex nunc. Obdarovaný, který se stal neoprávněným držitelem, je následně povinen věc dárce vydat podle § 457 ObčZ. S jednostranným projevem vůle dárce vůči obdarovanému jsou tedy spojeny věcněprávní

---

<sup>114</sup> Viz § 628 odst. 3 ObčZ

<sup>115</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 1793-1794

<sup>116</sup> Viz rozhodnutí Krajského soudu v Brně, sp.zn. 20 Co 72/1995, kde soud vyslovil názor, že: „využije-li dárce práva na vrácení daru podle § 630 ObčZ, zaniká darovací vztah okamžikem, kdy jeho projev vůle došel obdarovanému. Tímto okamžikem se obnoví původní právní vztahy. Protože tato restituční povinnost není zvlášť upravena, je třeba použít ustanovení, které upravuje právní vztahy nejbližší, a to se zřetelem k tomu, co bylo předmětem darovací smlouvy“.

účinky, neboť dojde k zániku vlastnického práva obdarovaného a obnovení práva dárce. Ten posléze může podat žalobu na určení, zda je vlastníkem věci<sup>117</sup>. V odborné literatuře<sup>118</sup> nalezneme i druhý odlišný názor na otázku obnovení vlastnického práva dárce, který však soudní praxe příliš neuznává. Jedná se o právní konstrukci, která předpokládá, že právo na vrácení daru musí být, pokud není dobrovolně splněno, uplatněno u soudu zvláštní žalobou. Dárce podle § 630 ObčZ podává žalobu nikoliv jako vlastník daru, nýbrž jako subjekt nadaný zvláštním právem na vrácení daru. Vlastnictví věci se dárci nenavrátí jednostranným prohlášením, ale až právní mocí soudního rozhodnutí, které konstitutivně zakládá jeho právo (má tedy účinky ex nunc). A na základě tohoto pravomocného rozhodnutí soudu zapíše katastrální úřad vlastnické právo dárce do katastru nemovitostí<sup>119</sup>. Lze říci, že aplikace ustanovení § 630 ObčZ skýtá velkou míru právní nejistoty a vyvolává potřebu upřesňujícího výkladu. Proto se vytvořila obsáhlá judikatura, která konkretizuje jednotlivé náležitosti uplatnění tohoto práva a přináší jeho reálné rozřešení. Jedním ze sporných míst je otázka výkladu pojmu hrubého porušení dobrých mravů. Soudy ho vykládají jako porušení dobrých mravů, které dosahuje značné intenzity, nebo je soustavné, a to ať už fyzickým násilím, hrubými urážkami apod. Pro toto posouzení je podstatné objektivní hledisko, nikoliv subjektivní hledisko dárce. Takový výklad můžeme nalézt v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.2.2001, sp. zn. 29 Cdo 1708/2000: *„předpokladem úspěšného uplatnění práva dárce na vrácení daru není jakékoliv nevhodné chování obdarovaného nebo pouhý nevděk, ale takové chování, které s ohledem na všechny okolnosti konkrétního případu lze kvalifikovat jako hrubé porušení dobrých mravů, a to buď porušení značné intenzity, nebo porušování soustavné. Stupeň závažnosti je přitom hodnocen podle objektivních kritérií.“* Dalším výkladovým problémem, kterým se soudy zabývají, je pojem „členů rodiny“. Oproti odborné literatuře, kde se zastává restriktivní výklad § 630 ObčZ, kdy se za členy rodiny považují toliko manžel, děti a rodiče, judikatura českých soudů hodnotí tento pojem méně restriktivně a považuje za členy rodiny také příbuzné v řadě přímé a sourozence<sup>120</sup>.

---

<sup>117</sup> Podání určovací žaloby je zapotřebí k prokázání skutečnosti, že byl dar odvolán. Katastrální úřad nezapíše obnovení vlastnického práva dárce jen na základě předložení prohlášení dárce o revokaci daru nebo jiné podobné listiny. Proto bude nutné k provedení záznamu do katastru nemovitostí pravomocné rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva k věci.

<sup>118</sup> Viz MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J.: Nad základními otázkami vrácení daru dárce, Právní rozhledy č. 4/2002, s. 155 – 159

<sup>119</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 1801-1802

<sup>120</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 29 Cdo 228/2000 ze dne 23. ledna 2001: *„podle ustálené judikatury, která našla svůj výraz i v komentáři k ustanovení § 630 se za členy rodiny dárce považují kromě rodičů a dětí i další příbuzní v řadě přímé a sourozenci.“*

Na základě existující obsáhlé rozhodovací činnosti soudů lze považovat aplikační praxi institutu vracení daru za stabilní a dostačující, alespoň do vydání rekonstruovaného občanského zákoníku, který přinese komplexnější úpravu celé darovací smlouvy a sjednotí odlišnosti jednotlivých výkladů.<sup>121</sup>

### **Úprava darování v návrhu občanského zákoníku**

Darování je upraveno v § 1899 až 1922 návrhu občanského zákoníku. Dochází ke komplexní úpravě tohoto smluvního typu. Stejně jako u koupě i darování pozemků stále bude vyžadovat písemnou formu a zápis vlastnického práva do veřejného seznamu, katastru nemovitostí. Oproti stávající platné úpravě se umožňuje darování pro případ smrti. Je však třeba jej odlišit od odkazu, který na rozdíl od darování pro případ smrti může dárce kdykoliv odvolat. Návrh také přepracovává koncepci institutu odvolání daru, když odmítá problematický § 630 ObčZ. Zakotvuje neodvolatelnost daru, což vyplývá ze zásady závaznosti smluv a stanoví dvě možné výjimky, tj. **odvolání pro nouzi a odvolání pro nevděk**. Odvolání daru pro nevděk pak koncipuje jako právo na vrácení daru v případě, kdy obdarovaný úmyslně nebo z hrubé nedbalosti dárci ublížil nebo zjevně porušil dobré mravy. Lhůta, kdy může být toto právo uplatněno, se ze současných 3 let snižuje na 1 rok od jednání obdarovaného nebo od chvíle, kdy se o jednání dárce obdarovaný dozví. Není-li možné vrácení daru, bude obdarovaný povinen zaplatit obvyklou cenu. Při odvolání daru pro nouzi (tj. situace, kdy nemá dárce na vlastní výživu nebo výživu osob, k jejichž výživě je povinen) bude obdarovaný povinen vrátit obohacení, které získal, a to v rozsahu potřebném pro výživu dárce.

#### **4.2.4. Ostatní typy smluvních převodů pozemků**

Za další typ smluvního převodu lze považovat **dohodu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví**<sup>122</sup>. Jedná se o preferovaný způsob zániku podílového spoluvlastnictví, neboť k soudnímu zrušení dochází až při absenci dohody mezi spoluvlastníky. Účastníky dohody musí být všichni spoluvlastníci a předmětem dohody musí být věc jako celek, nikoliv pouze určitý spoluvlastnický podíl. Z dohody musí být patrná souhlasná vůle spoluvlastníků v otázce zrušení spoluvlastnictví a také jeho následného vypořádání. Judikatura neshledala přípustnou situaci, ve které mohlo být

<sup>121</sup> Viz MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J.: Nad základními otázkami vracení daru dárcem, Právní rozhledy č. 4/2002, s. 155 – 159

<sup>122</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol., c.d., s. 333-336



zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nahrazeno uznáním jednoho ze spoluvlastníků výlučným vlastníkem společné věci ostatními spoluvlastníky<sup>123</sup>. Ustanovení § 141 ObčZ obsahující úpravu dohody má kogentní povahu a tedy nárok na vypořádání je obligatorní a nelze se ho vzdát. Dispozitivní charakter má pouze způsob vypořádání. Nejčastěji dochází k užití způsobů obsažených v § 142 ObčZ, tj. reálné rozdělení společné věci či přikázání věci jednomu (či více) ze spoluvlastníků a vyplacení ostatních spoluvlastníků. I zde zákon v § 141 odst. 1 ObčZ předepisuje pro nemovitosti obligatorní písemnou formu. Pokud se jedná o problematiku zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemkům, lze odkázat na stanovisko Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 68/1978 obsahující konkrétní náležitosti takové dohody: „*lze dohodou (a tedy i soudně schváleným smírem) zrušit a vypořádat i podílové spoluvlastnictví k půdě. V takovém případě je však třeba, aby šlo o nemovitost ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 o. z., tedy o samostatný pozemek (se samostatným parcelním číslem). Účastníky takové dohody musí být všichni podíloví spoluvlastníci a dohoda se musí týkat celé věci, nikoli jen podílu*“. Zrušení podílového spoluvlastnictví k pozemku se nevyznačuje žádnými specifickými rozdíly.

Za smluvní převod pozemku můžeme považovat i **zajišťovací převod práva**, který není v podobě v jaké je obsažen v § 553 ObčZ považován pro vlastníky nemovitostí za příliš vhodný. Na základě této úpravy lze vedle obvyklého způsobu zajištění závazku na nemovitosti, kterým je zřízení zástavního práva k nemovitosti, závazek zajistit i tak, že dlužník převede na věřitele vlastnické právo k této nemovitosti. Smlouva musí být uzavřena písemně a podpisy účastníků musí být obsaženy na jedné listině. Účinností smlouvy věřitel nabývá vlastnictví k nemovitosti, jejíž vlastnictví má zajistit věřitelovu pohledávku. Pokud dlužník věřiteli uhradí zajištěný závazek, obnoví se jeho vlastnické právo k nemovitosti automaticky. Situaci, kdy dlužník svůj závazek neuhradí, však zákoník

---

<sup>123</sup> Viz rozhodnutí R 51/1974: „*dohodu o zrušení a vypořádání existujícího podílového spoluvlastnictví k nehnuteľnosti nemožno nahradit' dohodou, ktorou by jeden z podielových spoluvlastnikov uznal výlučné vlastníctvo druhého podielového spoluvlastníka k tejto nehnuteľnosti*“ či rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2476/2005, který stanoví: „*navrhuje-li podílový spoluvlastník převod celého spoluvlastnického podílu druhému spoluvlastníku, jenž vlastní celý zbývající spoluvlastnický podíl, jedná se o návrh dohody na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, podle níž se oslovený podílový spoluvlastník stane výlučným vlastníkem celé věci a za to zaplatí nabízejícímu spoluvlastníku jím navrženou cenu (náhradu) za jeho spoluvlastnický podíl*“ Rozhodnutí Nejvyššího soudu je modifikováno nálezem Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 650/2006, který stanoví: „*Lze toliko doplnit, že z právní úpravy podílového spoluvlastnictví zařazené od části II. obč. zákoníku (§ 137-142) vyplývá rozdílnost dvou situací, jimiž jsou převod spoluvlastnického podílu (§ 140) a zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (§ 141-142). Obě situace jsou odlišné svojí podstatou, právním postavením spoluvlastníků a zejména rozsahem jejich práv a povinností. Přitom je přípustné, aby k zamýšlenému zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví došlo též převodem spoluvlastnického podílu mezi spoluvlastníky. Takový případ je však třeba hodnotit v celém kontextu, a pokud by k nabídce převodu spoluvlastnického podílu došlo v rámci jednání mezi spoluvlastníky, nelze takovou nabídku považovat za výkon povinnosti vzniklé v důsledku zákonného předkupního práva.*“

neřeší<sup>124</sup>. V takovém případě by se musela užít analogie zákona a aplikovala se ustanovení o zástavním právu. Lepší výklad institutu zajišťovacího převodu práva přineslo až rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15.10.2008, sp. zn. 31 Odo 495/2006, které stanovilo, že „(...) *zajišťovací převod práva ve smyslu ustanovení § 553 ObčZ nelze sjednat jako fideuciární převod práva. Smlouva o zajišťovacím převodu práva, která neobsahuje ujednání o tom, jak se smluvní strany vypořádají v případě, že dlužník zajištěnou pohledávku věřiteli řádně a včas neuhradí, je absolutně neplatná. Totéž platí, obsahuje-li uvedená smlouva v dotčeném směru pouze ujednání, podle kterého se věřitel při prodlení dlužníka s úhradou zajištěné pohledávky bez dalšího (nebo na základě jednostranného úkonu věřitele) stane trvalým vlastníkem převedeného majetku při současném zániku zajištěné pohledávky*“. Tedy Nejvyšší soud ČR zde mimo jiné vyslovil neplatnost ujednání o propadné zástavě<sup>125</sup>, která se od převodu práva odlišuje okamžikem převodu vlastnického práva, který nastává až prodlením dlužníka.

### 4.3. Nabývání pozemků děděním

Na základě platné právní úpravy se dědictví nabývá smrtí fyzické osoby (zůstavitele) nebo prohlášením fyzické osoby za mrtvou rozsudkem soudu. K nabytí dědictví zůstavitelovým dědicem dochází až na základě projednání dědictví soudem a jeho pravomocným rozhodnutím<sup>126</sup>. Do doby, než dojde k rozhodnutí o dědictví, než soud dědictví potvrdí nebo schválí vypořádací dohodu, se dědici považují za vlastníky celého předmětného dědictví a z právních úkonů týkajících se věcí spadajících do dědictví jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně.<sup>127</sup>

K nabytí dědictví, tedy i vlastnického práva k pozemku je zapotřebí splnit několik zákonných podmínek. První podmínkou je právní událost, kterou právně zaniká vlastnictví zůstavitele a vzniká vlastnictví dědice, tj. **smrt zůstavitele**. Druhou podmínkou je existence majetku, který bude **předmětem dědictví**. Do předmětu dědictví musíme

<sup>124</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 1628-1632

<sup>125</sup> Viz ustanovení § 169 písm. e) občanského zákoníku, kde se stanovuje: „ujednání zástavních smluv, dohod o vypořádání dědictví a samostatně uzavřená ujednání jsou neplatná, jestliže stanoví, že při prodlení s plněním zajištěné pohledávky zástava propadne zástavnímu věřiteli, nebo že si ji zástavní věřitel může ponechat za určenou cenu, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.“ Blíže v MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J.: Nad základními otázkami zajištění závazků převodem práva, uveřejněném v časopise Právní rozhledy č. 6/2001, s. 249-254

<sup>126</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 1379-1380

<sup>127</sup> K tomu srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.9.2001, sp.zn. 29 Odo 107/2001, který stanoví „do vypořádání dědiců pravomocným usnesením soudu jsou dědici považováni za vlastníky celého majetku patřícího do dědictví (všech věcí a majetkových práv zůstavitele); z právních úkonů týkajících se věcí nebo majetkových práv patřících do dědictví jsou oprávněni a povinni vůči jiným osobám společně a nerozdílně, přičemž jejich dědický podíl vyjadřuje míru, jakou se navzájem podílejí na těchto právech a povinnostech“.

zahrnout všechna aktiva<sup>128</sup> i pasiva. Pro nakládání s pozůstalostí se uplatňuje princip univerzální sukcese, na základě něhož na dědice přecházejí všechna zůstavitelova práva a povinnosti. Jestliže zůstavitel za svého života prodal nemovitost, avšak o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí pro nabyvatele nebylo před smrtí zůstavitele rozhodnuto, je pro rozhodnutí o stavu aktiv a pasiv dědictví zásadní okamžik podání návrhu na vklad smlouvy do katastru nemovitostí<sup>129</sup>. Nezanedbal-li zůstavitel žádný majetek (tj. majetek, který nepostačuje k pokrytí přiměřených nákladů na pohřeb zůstavitele), soud řízení o dědictví zastaví (§ 175h odst. 1 Občanského soudního řádu – dále jen „OSŘ“). Za třetí podmínku zákon určuje existenci určité osoby, která zůstavitele přežila (u právnických osob je to situace, kdy v okamžiku smrti právnická osoba stále existuje), má zájem být zůstavitelovým dědicem (tj. dědictví neodmítla), není dědicky nezpůsobilá ve smyslu § 469 ObčZ a nebyla zůstavitelem platně vyděděna podle § 469a ObčZ. Fakticky může být dědicem fyzická osoba, právnická osoba i stát. **Nezpůsobilým dědicem** je ten, který se dopustil úmyslného trestného činu proti zůstaviteli, jeho manželovi, dětem nebo rodičům a nebo zavrženého jednání proti projevu poslední vůle zůstavitele. Nezpůsobilost dědice nastává ex lege. Zůstavitel však může během svého života dědici jeho činy odpustit. Naopak vydědit může zůstavitel pouze svého potomka a to z důvodů stanovených zákonem, listinou se stejnými náležitostmi jako má závěť. Poslední, čtvrtou zákonnou podmínkou je důvod dědění svědčící určité osobě, tj. **dědický titul**. V občanském zákoníku jsou obsaženy dva dědické tituly a to dědění ze zákona a dědění podle závěti. Dále je třeba uvést, že pokud byl majetek zůstavitele v době smrti součástí SJM, musí se nejprve provést jeho vypořádání a až následně může být zbývající majetek předmětem dědictví.

Změnu vlastnického práva v důsledku dědění, jako současný zánik jednoho a vznik druhého právního vztahu přímo ze zákona v důsledku smrti zůstavitele, lze pokládat za přechod vlastnictví k věci ze zůstavitele na dědice. V tomto směru již není rozhodující, zda dědickým titulem byla závěť či zákonná dědická posloupnost. Zásadní je, že vlastnictví nepřešlo za života povinné osoby. Pokud jde o pozemky, zákon nestanoví žádné zvláštní podmínky a vlastnické právo k pozemkům je na základě pravomocného usnesení o

---

<sup>128</sup> K tomu srov. § 11 odst. 11 zákona o pozemkových úpravách, který stanoví: „*byl-li pozemek patřící zůstaviteli po jeho smrti v průběhu dědického řízení předmětem pozemkových úprav, nepatří do aktiv dědictví původní zůstavitelův pozemek, který vlastnil v době své smrti, ale pozemek evidovaný v katastru nemovitostí podle schváleného návrhu pozemkových úprav pro zůstavitele*“.

<sup>129</sup> K tom srov. rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 24 Co 373/1997

potvrzení dědictví a vypořádání dědiců zapsáno do katastru nemovitostí záznamem dle § 7 odst. 1 ZápNe.

#### 4.3.1. Dědění podle závěti

**Závěť** je, jako jeden z dědických titulů, jednostranným právním úkonem, kterým zůstavitel činí pořízení o svém majetku pro případ své smrti. Při zřízení závěti je nutno dbát všech náležitostí, které zákon vyžaduje pro platnost jakéhokoliv právního úkonu, a vedle toho i náležitostí zvláštních vztahujících se k projevu vůle mortis causa<sup>130</sup>. Je potřebné, aby zůstavitel měl způsobilost k právním úkonům, výjimku tvoří osoby starší 15 let, kterým umožňuje zákon sepsat testament formou notářského zápisu. Zákon upravuje různé formy závěti, a to závěť vlastnoruční (holografní), závěť sepsanou jinak než vlastní rukou pořizovatele (allografní) a již zmiňovaný notářský zápis. Všem druhům závěti je společný požadavek písemné formy a uvedení dne, měsíce a roku, kdy byla pořízena a podepsána. Současná právní úprava upřednostňuje intestátní dědickou posloupnost a úprava testamentární dědické posloupnosti neumožňuje v kontinentálních právních řádech tradiční instituty jako uzavírání dědických smluv manžely, možnost užití svěreneckého náhradnictví, omezení právního postavení dědice podmínkou, lhůtou, příkazem či darování pro případ smrti. V občanském zákoníku rovněž není znám institut odkazu, tj. situace, kdy osoba, již byla zůstavitelem odkázána jednotlivá věc případně několik věcí, nebude dědicem, ale bude mít pouze obligační nárok na vydání odkazu vůči dědicům zůstavitele.

Samotné dědění ze závěti má přednostní postavení před děděním ze zákona a pokud bude závěť obsahovat pořízení pro veškerý majetek a postihne všechny neopominutelné dědice, nemusí dědění ze zákona nastoupit vůbec. Jednou z nutných obsahových náležitostí závěti je dodržení omezené dispozice závětí ve prospěch ochrany práv potomků zůstavitele. Ti jsou **neopominutelnými dědici** a závěť, která nenaplnuje ustanovení § 479 ObčZ, je dle § 40a ObčZ v části odpovídající zákonnému požadavku relativně neplatná. Nezletilým potomkům je dle § 479 ObčZ nutné odkázat z dědictví aspoň tolik, kolik činí jejich dědický podíl ze zákona<sup>131</sup>, a zletilým potomkům aspoň tolik, kolik činí jedna polovina jejich dědického podílu ze zákona.

<sup>130</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 1440-1450

<sup>131</sup> K tomu srov. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 1303/2000, který stanoví: „*dědický podíl tzv. neopominutelných dědiců ve smyslu § 479 obč. zák. se vypočítá z celého dědictví, a nikoli jen z té části dědictví, která se v konkrétním případě dědí ze závěti (o které zůstavitel pořídil závěť)*“.

### 4.3.2. Dědění ze zákona

Dědění ze zákona nastupuje tehdy, když nebylo o majetku pořízeno v závěti a nebo pokud byla sice závět sepsána, ale poté došlo k její neplatnosti, vydědění, dědické nezpůsobilosti nebo odmítnutí dědického podílu, tedy k situaci, kdy nemohlo být podle závěti plně postupováno. Občanský zákoník rozděluje dědice do **čtyř dědických skupin**. Dokud nebude dědictví cele realizováno budou nastupovat dědici z první až čtvrté skupiny. Jestliže dědictví nenabude ani jeden dědic, případně majetek státu jako **odúmrtí**. V tomto případě není stát považován za dědice. V první dědické skupině dědí podle § 473 odst. 1 ObčZ zůstavitelovy děti a manžel nebo partner, každý z nich stejným dílem. Pokud z určitého důvodu nebudou děti dědit (dědická nezpůsobilost, odmítnutí dědictví aj.), nabývají dědického podílu jejich potomci stejným dílem. Druhá dědická skupina nastupuje, nedědí-li zůstavitelovi potomci a dědictví pak připadá manželovi nebo partnerovi, zůstavitelovým rodičům a dále těm, kteří žili se zůstavitelem nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí ve společné domácnosti a kteří z tohoto důvodu pečovali o společnou domácnost nebo byli odkázáni výživou na zůstavitele, a to stejným dílem, avšak manžel nebo partner dědí vždy nejméně polovinu dědictví. Ve třetí dědické skupině dědí stejným dílem zůstavitelovi sourozenci a ti, kteří žili se zůstavitelem nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí ve společné domácnosti a kteří z tohoto důvodu pečovali o společnou domácnost nebo byli odkázáni na zůstavitele výživou. Pokud nedědí sourozenci zůstavitele, pak nabývají dědický podíl jejich děti a to stejným dílem. Čtvrtá dědická skupina představuje nápad dědictví prarodičům zůstavitele a nedědí-li žádný z nich, dědí stejným dílem jejich děti<sup>132</sup>.

### 4.3.3. Dědění dle návrhu občanského zákoníku<sup>133</sup>

Nová koncepce dědického práva oproti současné právní úpravě, která jako základní a hlavní dědický titul přijímá zákon, vychází z tradiční přednosti a maximální volnosti zůstavitelovy vůle při rozhodování o jeho majetku pro případ smrti. Samotná úprava bude velmi obsáhlá a měla by poskytovat výkladová pravidla, která umožní zůstaviteli předvídat, jak bude jeho poslední vůle vykládána po jeho smrti a tím mu dovolí předejít budoucím sporům o pozůstalost<sup>134</sup>. Mezi základními zásadami dědického práva bude figurovat zásada zachování hodnot pro budoucnost, zásada přechodu majetku na

<sup>132</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 1433-1438

<sup>133</sup> Dostupné online na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/dedicke-pravo/konkretni-zmeny.html>

<sup>134</sup> Návrh rozlišuje pojem pozůstalosti a dědictví. Pozůstalostí se míní jmění zůstavitele v okamžiku smrti, naopak dědictví představuje část tohoto jmění, které připadne konkrétnímu dědici.

jednotlivce, dále zásada rovnosti, univerzální sukcese, princip ingerence veřejné moci při nabytí dědictví aj. Návrhem občanského zákoníku se prosazuje návrat některých tradičních institutů dědického práva, jakým je odkaz nebo dědická smlouva.

Současný občanský zákoník rozeznává pouze dva dědické tituly, které mohou povolávat dědice k dědictví, a to zákon a závěť. Do budoucna bude možné povolat dědice na základě dalšího dědického titulu, dědické smlouvy. Ta je koncipována tak, že by se měla stát nejsilnějším dědickým titulem. Osnova také posiluje postavení závěti, neboť dědění na základě zákona pojímá jako dědický titul subsidiární. Návrh zákona zachovává stávající formy závěti, ale zavádí i možnost pořídít **závěť s úlevami**. Tato „privilegovaná“ závěť je určena pro osoby, které se nacházejí v situaci, kdy jsou v ohrožení života a nemohou využít tradiční formy testamentu. Zůstavitel bude nově moci využít **dovětek (kodicil)** pro případné doplnění poslední vůle. Dovětek bude moci existovat vedle závěti, ale i samostatně (bez pořízení závěti) a bude s ním zacházeno jako se závětí (*závěť sui generis*). Od závěti se bude odlišovat tím, že nebude povolávat dědice k dědictví, ale bude obsahovat jiná opatření pro případ smrti. Návrhem by měla být odstraněna sporná místa současné úpravy. Zejména se jedná o problematiku datování závěti, kdy při nedodržení striktní zákonné formy dochází k absolutní neplatnosti poslední vůle. Dědění ze zákona je v naší společnosti nejčastěji užívaným dědickým titulem, návrh reaguje hlavně na úzký okruh dědiců a rozšiřuje jej. Nově bude upraveno šest dědických tříd, kterými se do okruhu zákonných dědiců zařadí také prarodiče či sestřenice a bratřenci. **Dědická smlouva** tradičně představuje smlouvu uzavřenou osobně mezi živými osobami, a to formou veřejné listiny. Touto veřejnou listinou zůstavitel povolává jinou osobu za dědice nebo odkazovníka a druhá strana to přijímá. Dědickou smlouvou může být pořízeno o 3/4 majetku zůstavitele a o zbývající čtvrtině může být pořízeno v závěti nebo se uplatní intestátní posloupnost. Smlouva dává dědicům větší jistotu, že se skutečně stanou vlastníky zůstavitelova majetku a na druhou stranu stále umožňuje zůstaviteli se smlouvou i majetkem za svého života nakládat (nemůže jej pouze darovat nebo odkázat jiné osobě). Také je možné uzavřít dědickou smlouvu mezi manžely, kterou se navzájem povolávají za dědice. Rozvodem manželství nebudou zrušena práva a povinnosti vyplývající z dědické smlouvy, pokud si strany nesjednaly něco jiného.

Pokud se jedná o ochranu neopominutelných dědiců, návrh upravuje právo na povinný díl jako právo neopominutelného dědice na výplatu finanční částky, která odpovídá části jeho zákonného dědického podílu. Jelikož se snižuje rozsah práva nepominutelných dědiců na 3/4 zákonného dědického podílu v případě nezletilého potomka a v případě zletilého

potomka pak na 1/3 zákonného dědického podílu, posiluje se testovací svoboda zůstavitele. Pokud pořizovatel závěti opomene nebo nedodrží zákonnou výši dědického podílu, nedojde již k neplatnosti této části závěti, ale zkrácený dědic získá právo na výplatu povinného podílu.

Další novinkou, jejíž neexistence v současné úpravě je kritizována, má být možnost určení **náhradního dědice**. Návrh umožní jak obecné, tak svěřenecké náhradnictví. Obecným náhradnictvím se rozumí situace, kdy je určen a povolán náhradní dědic v případě, že se původní dědic nápadu nedožije nebo z jiného důvodu dědictví nenabude. Naopak svěřenecké náhradnictví představuje příkaz zůstavitele, kterým zavazuje dědice, aby nabytý majetek po své smrti nebo i v jiném případě převedl na zůstavitelem určeného svěřenského nástupce. Tedy dědic je pouze dočasným vlastníkem, který je omezen v dispozici s tímto majetkem<sup>135</sup>. Osnova navrhuje také obnovení institutu **odkazu** (*legátu*), kterým odkazovník (*legatář*) získává na dědici právo na vydání zůstavitelem odkázané věci nebo souboru věcí. Na druhé straně není odkazovník dědicem a není tedy povinen k úhradě zůstavitelových dluhů. Aby nebyl dědic a jím nabytí dědický podíl příliš zatížen odkazy, bude v § 1457 návrhu zakotveno pravidlo, které ponechá 1/4 z hodnoty dědictví bez takového zatížení. Pokud zůstavitel překročí tuto hranici, má dědic právo na poměrné snížení hodnoty odkazu. Z uvedeného je zřejmé, že institut odkazu je velmi vhodný pro situace, kdy zůstavitel bude chtít po své smrti někoho obdarovat.

Jedná-li se o přechod zůstavitelových dluhů, budou přecházet na dědice v plném rozsahu z důvodu posílení zůstavitelových věřitelů. Výlučný majetek dědice bude ochráněn možností učinit soupis pozůstalosti a tím se povinnost úhrady dluhů uplatní jen do výše děděním nabytého majetku.

Hodnocení navrhované úpravy dědického práva by mělo být v zásadě kladné, neboť by měla přinést větší variabilitu a jistotu při pořizování pro případ smrti. Zakotvení a posílení nových možností zůstavitele při pořizování ohledně jeho majetku, odstranění výkladových potíží u některých pojmů a institutů a celkově návrat k tradicím dědického práva, které nalézáme ve většině evropských právních řádů, představuje správnou cestu při rekonstrukci soukromého a tedy i dědického práva zajišťujícího majetkové hodnoty pro budoucí generace. Kritiku návrhu spočívající v odsouzení jeho přílišné kasuističnosti lze

---

<sup>135</sup> Naloží-li přitom dědic s věcí, která podléhá evidenci ve veřejných seznamech, způsobem mařícím nebo omezujícím práva svěřenského nástupce bez jeho souhlasu (tedy např. věc převede na jinou osobu), nemá toto jednání vůči svěřenskému nástupci právní účinky. Z toho vyplývá, že i svěřenecké náhradnictví bude určitým způsobem zaneseno do veřejného seznamu při zápisu přechodu pozemku nebo jiné věci zapisující se do veřejných seznamu.

předpokládat. Na druhou stranu návrh obsahuje nové nebo nově obnovené instituty, které jsou natolik vzdálené českému právu, že jejich podrobná úprava znamená jedinou možnost, jak zajistit jejich náležité pochopení a užívání. Přesto až praxe ukáže, zda budou tyto návrhem zakotvené novinky veřejností přijaty a v praxi používány<sup>136</sup>.

## 4.4. Nabývání vlastnického práva vydržením

### 4.4.1. Obecně k pojmu vydržení a jeho vývoji

Úprava institutu vydržení doznala značných změn. Například Obecný zákoník občanský z roku 1811 upravoval vydržení řádné a mimořádné. Hlavním rozdílem mezi nimi bylo, že pro řádné vydržení se vyžadovala řádná, pravá a poctivá držba (tj. opírající se o řádný nabývací titul). Naproti tomu mimořádné vydržení vyžadovalo pouze držbu poctivou. Lhůta pro vydržení řádné byla třicetiletá u nemovitosti a tříletá u movitosti a pro vydržení mimořádné doba třiceti nebo čtyřiceti let. Občanský zákoník z roku 1950 úpravu držby a vydržení oproti Obecnému zákoníku občanskému (ABGB) zjednodušil a zavedl institut oprávněné držby v podstatě ve stejné podobě, jaká platí dnes. Pro vydržení nemovitosti stanovil Občanský zákoník z roku 1950 lhůtu 10 let. Občanský zákoník z roku 1964 původně nabývání vlastnictví vydržením vůbec neupravoval. Tento neudržitelný stav byl napraven novelou občanského zákoníku zákonem č. 131/1982 Sb., která však obnovila institut vydržení ve velmi omezeném rozsahu. Vydržení vlastnického práva k věci bylo umožněno pouze občanům ČSSR, ba vydržení pozemku nebylo umožněno vůbec. Šlo-li o pozemek nebo jeho část, který měl občan v držbě nepřetržitě po dobu deseti let a k němuž by jinak mohlo být zřízeno právo osobního užívání, nabýval pozemek do vlastnictví stát. Občan pouze nabyl právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemku. Byla-li výměra pozemku větší než nejvyšší přípustná výměra podle § 200 ObčZ, měl občan právo vybrat si jen jednu z částí pozemku, k níž se pak jako k samostatnému pozemku vzniklo právo osobního užívání. Novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb. zrušila veškerá tato omezení<sup>137</sup>.

Dnes vydržení vlastnického práva představuje jeho nabytí v důsledku **kvalifikované držby věci**<sup>138</sup>, která trvala alespoň po zákonem stanovenou dobu. Účelem vydržení je uvést

---

<sup>136</sup> Blíže v Důvodové zprávě k vládnímu návrhu občanského zákoníku. Dostupné online na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

<sup>137</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 773

<sup>138</sup> Držba předpokládá držební vůli (*animus possidendi*) a faktické ovládnutí věci (*corpus possessionis*). To občanský zákoník v § 129 ObčZ vyjadřuje slovy: „držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe“. Stejně tak se vyslovuje Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 728/2000, když stanoví, že „pro vznik držby je nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat



do souladu dlouhodobý faktický stav se stavem právním. Vydržení tak umožňuje nabytí vlastnictví držitelem, který nad věcí dlouhodobě panuje v dobré víře, že je jejím vlastníkem<sup>139</sup>. Pro posouzení, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit okolnosti objektivně, a nikoli pouze ze subjektivního hlediska účastníka, a je nutné brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti po celou vydržecí dobu měl nebo mohl mít důvodné pochybnosti o tom, zda mu věc nebo právo náleží<sup>140</sup>. Dobrou víru lze posuzovat pouze z vnějších projevů vůle držitele. Proto dobrá víra a tedy i oprávněná držba může stát i na objektivně omluvitelném omylu, kdy držitel při dodržení běžné míry opatrnosti usuzuje, že je vlastníkem věci, i když tomu tak ve skutečnosti není a on jedná ve skutkovém nebo právním omylu<sup>141</sup>. Z toho vyplývá, že dobrá víra zaniká až v okamžiku, kdy vznikla pochybnost o tom, že mu věc po právu patří. I zde můžeme nalézt rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 7.5.2002, spis. zn. 22 Cdo 1843/2000 vyjadřující se ke ztrátě dobré víry takto: „*při hodnocení dobré víry je vždy třeba brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít, po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti i o tom, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří anebo že je subjektem práva, jehož obsah vykonává.*“

#### 4.4.2. Nabytí pozemků vydržením

Nabytí vlastnického práva k pozemkům vydržením se považuje za jeden z originálních způsobů nabývání vlastnictví. K nabytí pozemku dochází splněním zákonných předpokladů, a vznik vlastnického práva není vázán na rozhodnutí soudu nebo

---

*jako s vlastní (držební vůle) a faktické ovládní věci. Fakticky věc ovládá ten, kdo podle obecných názorů a zkušeností vykonává tzv. právní panství nad věcí. Držitelem je i ten, kdo vykonává držbu prostřednictvím jiné osoby. Držby věci se lze uchopit též její tradicí. Držitel se nemusí chopit držby věci sám, ale může jít o její nabytí zástupcem; není ani nutné fyzické převzetí věci držitelem. Držba tak může přejít prohlášením o tom, že osoba, která převádí věc, kterou jako vlastník drží, ji bude nadále držet pro nabyvatele jako jeho detentor z jiného právního důvodu. V tomto případě nedojde ke změně ve fyzickém ovládní věci, její držba však přejde na nabyvatele. Užívá-li někdo pozemek jako držitel, nemůže jeho držbu vyloučit pouhá okolnost, že jiná osoba je v dobré víře, že držitelem je ona sama a že uživatel je jeho detentorem“.*

<sup>139</sup> SPÁČIL, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, Praha, C.H.Beck, 2005, s. 238

<sup>140</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 11.2000 spis. zn. 22 Cdo 1253/99.

<sup>141</sup> Judikatura často řešila a řeší případy omylu držitele a jeho omluvitelnosti. Pro příklad Nejvyšší soud ČR se v rozhodnutí ze dne 22.10.2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001 vyjadřuje k problematice právního omylu, když uvádí: „*právní omyl nemusí vyloučit oprávněnou držbu, pokud držitel je „se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře“ že mu vykonávané právo náleží. Jinak řečeno, jde o případ, kdy se držitel omylu nemusel vyhnout ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti případu po každém požadovat. Může jít o případ nejasného znění zákona. Za neoprávněného držitele nelze považovat toho, kdo se držby uchopí na základě jednoho z možných výkladů zákona, bylo-li k tomuto výkladu možno dojít při zachování obvyklé opatrnosti.*“

katastrálního úřadu o jeho zápisu do katastru nemovitostí. Soud k vydržení přihlíží i bez návrhu a provede záznam do katastru nemovitostí podle § 7 odst. 1 ZáPrNe. Pokud v případě spornosti naplnění podmínek vydržení dochází k soudnímu sporu, pak vydané rozhodnutí má pouze deklaratorní povahu. Vydržením lze nabývat vlastnictví jak k movitým, tak k nemovitým věcem, u kterých se již nerozlišuje, zda se jedná o stavby nebo pozemky. U pozemků jsou pak také zcela nerozhodné jejich účelové určení nebo jejich výměry. Rovněž podmínky vydržení jsou stanoveny stejně pro všechny druhy věcí<sup>142</sup>. Patří sem oprávněná držba podle § 130 ObčZ, uplynutí stanoveného času podle § 134 odst. 1 ObčZ, po který má mít oprávněný držitel věc v nepřetržité držbě, a dále způsobilý předmět vydržení ve smyslu § 134 odst. 2 ObčZ<sup>143</sup>.

**Oprávněnou držbou**<sup>144</sup> se jak již bylo výše zmíněno a jak je také stanoveno v § 130 ObčZ rozumí stav, kdy držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří (tj. oprávněná držba je v podstatě držba řádná a poctivá). V případě nemovitostí na dobrou víru odkazuje § 11 ZáPrNe, znějící takto: „ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti“. Zápisy provedené do katastru po 1. 1. 1993 zakládají až na drobné výjimky dobrou víru držitele. Vznikne-li pochybnost, zda držba je oprávněná či neoprávněná, platí vyvratitelná právní domněnka o oprávněnosti držby. Okolnostmi, které osvědčují dobrou víru držitele, zpravidla budou okolnosti týkající se právního důvodu nabytí práva, tedy tzv. **titulu uchopení se držby**. Držitel musí být v dobré víře, že je tu takový právní titul, který podle platného práva má za následek převod vlastnictví<sup>145</sup>. Objektivně jde zejména o existence smlouvy, která je pro určitou vadu neplatná. Poměrně častou situací, která se v praxi vyskytuje, je otázka zda se jedná o omluvitelný **právní omyl** a tedy oprávněnou držbu, jestliže došlo k uzavření smlouvy týkající se převodu nemovitosti ústní formou. Odpověď lze nalézt v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. února 1999, sp. zn. 2 Cdon 568/96, ve kterém se praví, že *„dobrá víra držitele se musí vztahovat ke všem právním skutečnostem, které mají za následek nabytí věci nebo práva, které je předmětem držby, tedy i existenci písemné smlouvy o převodu nemovitosti. Pokud se někdo uchopí držby nemovitosti na základě ústní smlouvy o jejím převodu, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci, a to ani v případě, že je přesvědčen, že*

<sup>142</sup> Jediným rozdílem je odlišnost vydržecí doby u movitých a nemovitých věcí.

<sup>143</sup> LIŠKA, P., c.d., s. 83

<sup>144</sup> PETR, B.: Vydržení v českém právu, 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2006, s. 73-80

<sup>145</sup> SPÁČIL, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, Praha, C.H.Beck, 2005, str.229

*taková smlouva k nabytí vlastnictví k nemovitosti postačuje. Držba nemovitosti, která se o takovou smlouvu opírá, nemůže vést k vydržení.*<sup>146</sup> Z tohoto můžeme dovodit, že se nebude jednat o držbu oprávněnou. Obdobný případ, zde se však jedná o smlouvu písemnou, ale jednou ze stran nepodepsanou, můžeme vidět v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.10.1998, sp. zn. 2 Cdon 1925/97, ve kterém soud judikuje: *„pokud se držitel uchopil držby nemovitosti na základě smlouvy o jejím převodu, kterou převodce nebo nabyvatel nepodepsal, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci. Držba, které se nabyvatel na základě takové smlouvy ujme, není oprávněná a nemůže vést k vydržení věci, a to ani v případě, že držitel je přesvědčen, že věc mu patří.*“ Omluvitelnost právního omylu a tudíž i zachování oprávněnosti držby se nemůže vztahovat na případy, kdy nebudou dodrženy základní náležitosti smlouvy o převodu nemovitosti.

Mnohem častější situací je, že držitel jedná ve **skutkovém omylu**. I zde vyvstává otázka, zda se jedná o držbu oprávněnou. Nejčastějším případem je držba části sousedního pozemku, kdy současně s nabytím a užíváním tohoto pozemku začne nabyvatel užívat i část pozemku sousedního (užívá pozemek v tzv. zvykových hranicích). Přesto, že právní titul chybí, lze mít za to, že držitel je v dobré víře, že tento titul vlastní (jedná se o putativní titul). Toto potvrzuje i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9.3.2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98, ve které se říká, že *„pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části parcely, kterou nekoupil, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku.*“ Pochybnost by mohla vzniknout, pokud bude vlastník užívat díl sousedního pozemku, který je ve zjevném nepoměru k ploše vlastněného pozemku. V praxi také dochází k záměně dvou sousedních parcel, jedná se o skutkový omyl v předmětu samotném.

Další podmínkou vydržení je **uplynutí stanoveného času**<sup>147</sup>. Ustanovení § 134 odst. 1 ObčZ stanoví vydržecí dobu takto: *„oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost“*. Pokud držitel ztratí dobrou víru, stává se držitelem neoprávněným. V případě, že ji znovu nabude, začne vydržecí doba plynout znovu od počátku. Pro počátek a běh vydržecí doby se podle ustanovení § 134 odst. 4 ObčZ přiměřeně použijí ustanovení o běhu promlčecí doby. Na plynutí vydržecí doby nemá vliv, zda vydržitel či jeho

<sup>146</sup> Také viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 2. 2001, sp. zn. 22 Cdo 61/2001

<sup>147</sup> PETR, B., c.d., s. 65-66

předchůdce vykonával držbu přímo osobně, nebo prostřednictvím osoby, která vykonávala obsah držby za něm, tj. detentora. Do vydržecí doby si může držitel započítat dobu, po kterou měl jeho právní předchůdce věc v oprávněné držbě, a to dle § 134 odst. 3 ObčZ<sup>148</sup>. Problematické může být započítání doby oprávněné držby v období do 1. 1. 1992, tj. před velkou novelizací občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb. Jak bylo výše popsáno, před touto novelou občanského zákoníku bylo vydržení jako právní institut omezeno jak v předmětu, tak subjektech vydržení. Sporné tak může být, zda lze vůbec do vydržecí doby započíst časové období, ve kterém nebylo prakticky vydržení možné (např. vydržení právnické osoby) a zda se v tomto případě nebude jednat o pravou retroaktivitu. Tímto problémem se zabýval Ústavní soud ČR v nálezu ze dne 23. 8. 2000, sp. zn. II. ÚS 196/2000, a který říká: „*nová právní úprava (zák. č. 509/1991 Sb.) držbu uskutečňovanou do 31. 12. 1991 nekvalifikuje odlišně, pouze ji započítává do délky nezbytné vydržecí doby. Přitom však účinky souhrnné právní skutečnosti mohly nastat nejdříve 1. 1. 1992. V obecné rovině lze považovat za nejvhodnější takovou právní konstrukci, která by posunula konec příslušné lhůty až na uplynutí stanovené doby po účinnosti nového zákona (srov. zmíněnou vydržecí lhůtu v zák. č. 131/1982 Sb.). Jestliže tak zákonodárce neučinil, nelze z toho vyvozovat, že celá lhůta musí uplynout až po jeho účinnosti (v posuzovaném případě to platí jak pro vydržení věci ve státním vlastnictví, tak pro vydržení právnickou osobou)*“<sup>149</sup>. Z nálezu můžeme dovodit, že do vydržecí doby lze započítat dobu před 1.1.1992, protože sám zákon nestanovil, že nelze přihlížet k době, kdy byla osoba oprávněným držitelem věci. Příkladem můžeme uvést oprávněnou držbu pozemků v socialistickém vlastnictví, která před 1.1.1992 nemohla vyústit v nabytí vlastnického práva vydržením. Ale jakmile uvedené omezení odpadlo, uplatnily se právní důsledky oprávněné držby, které zákon až doposud vylučoval a doba oprávněné držby mohla být připočítána<sup>150</sup>.

**Subjektem vydržení** může být fyzická osoba, právnická osoba<sup>151</sup> a stát, a to za stejných podmínek a při splnění stejných předpokladů. Tedy každá osoba, která může být subjektem vlastnického práva.

---

<sup>148</sup> Naopak si nelze započíst dobu oprávněné držby vzdálenějšího předchůdce, pokud nebyl bližší (předchozí) držitel držitelem oprávněným, k tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.4.2001, spis. zn. 22 Cdo 1110/2000: „*oprávněný držitel si může pro účely vydržení započíst vydržecí dobu toho předchůdce, od kterého nabyl držbu; pokud jeho bezprostřední předchůdce nebyl držitelem oprávněným, dobu oprávněné držby vzdálenějšího předchůdce si započíst nemůže.*“

<sup>149</sup> Také viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1193/98 : „*vlastnické právo k pozemku vydržením nabude osoba, která kdykoliv po 1. lednu 1992 (včetně) splní podmínky stanovené § 134 ObčZ; ze znění zákona nelze dovodit, že by nebylo možno takto přihlížet k době, po kterou měl oprávněný držitel pozemek v držbě před 1. lednem 1992.*“

<sup>150</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 776

<sup>151</sup> Možnost vydržení právnickou osobou přišla až po novele občanského zákoníku zákonem č. 509/1991 Sb.

Neopominutelnou podmínkou nabytí pozemku vydržením je **způsobilý předmět**. Jak bylo již napsáno, vydržet lze věc movitou i nemovitou, pokud je způsobilá být předmětem vlastnického práva. Naopak není možné vydržet věc, která může být pouze ve vlastnictví státu nebo zákonem určených osob<sup>152</sup>. Soudy často řešeným problémem je otázka, zda předmětem vydržení může být pozemek, který je pouhou částí parcely. Otázkou bude, zda je vůbec možné vydržet část parcely. Z rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 30.3.1993, sp.zn. 3 Cdo 53/1992, můžeme usoudit, že předmětem vydržení vlastnického práva může být zásadně věc celá, nikoliv její pouhá část<sup>153</sup>. Pro další posouzení bude zásadní také rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.11.1999, sp. zn. 22 Cdo 837/1998, který stanoví: *„právnímu názoru odvolacího soudu, podle kterého není možno vydržet jen »část pozemku« (je patrné, že se tím míní část pozemku, geometricky a polohově určeného, zobrazeného v katastru nemovitostí a označeného katastrálním číslem, nazývaného právními předpisy »parcela«), nelze přisvědčit. Předmětem právních vztahů jsou též věci nemovité; takovými věcmi jsou i pozemky.(...) Část parcely, která byla v držbě jiné osoby než vlastníka této parcely, se tudíž stávala pozemkem a pozemek jako nemovitou věc bylo možno vydržet. (Lze poznamenat, že s ohledem na podobnou úpravu v § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb , o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), platí o vydržení části parcely stejná zásada i v platném právu; to ovšem nic nemění na skutečnosti, že převádět lze jen pozemky geometricky a polohově určené, zobrazené v katastru nemovitostí a označené katastrálním číslem)“* Vydržení části parcely je tedy možné, pokud tato část bude splňovat pojmové znaky pozemku. Obdobný právní názor vyslovil Nejvyšší soud i v rozsudku ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 279/1996.

#### 4.4.3. Vydržení a restituce<sup>154</sup>

Restituční předpisy byly vydávány pro nápravu majetkových křivd. Na druhou stranu velmi významně zasáhly do účinků vydržení. Tak mohla nastat situace, kdy i při naplnění všech podmínek nabytí vlastnického práva vydržením, docházelo na základě restitučních předpisů k vydání věci původnímu vlastníku bez ohledu na nárok oprávněného držitele. Restituční předpisy principiálně prosazují zásadu negace běžných institutů občanského práva, jako je vydržení, ve prospěch vlastnického práva původního vlastníka pozemku za podmínky, že splnil zákonem stanovené předpoklady pro restituci.

<sup>152</sup> Viz §134 odst. 2 ObčZ

<sup>153</sup> K tomu srov. BIČOVSKÝ, J., FIALA, J., HOLUB, M.: Občanský zákoník, Poznámkové vydání s judikaturou, Linde Praha a. s., 2000,

<sup>154</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s.

Při střetu nároku podle restitučních předpisů a nároku oprávněného držitele, který splnil podmínky pro vydržení věci, se bude zásadně vycházet z upřednostnění restituce. Rozhodující také může být, zda restituční předpis umožňuje vydat oprávněné osobě konkrétní věc či toliko poskytnout finanční náhradu. V obecné rovině restituce působí zásadně ex nunc, k obnově vlastnictví původního vlastníka dochází na základě právní moci příslušného rozhodnutí o vydání věci. Podle judikatury Ústavního soudu ČR restituent nemá při uplatňování restitučního nároku ochranu vlastníka a nemůže se dovolávat čl. 11 Listiny. Ústavní soud ČR v nález ze dne 10. 9. 1996, sp. zn. I. ÚS 107/96, mimo jiné uvádí: *„článkem 11 Listiny základních práv a svobod je chráněno vlastnické právo jako takové, vlastnické právo již konstituované a tedy již existující a nikoli pouze tvrzený nárok na ně. Pouhý spor o vlastnictví, jímž má být vlastnické právo teprve konstituováno, tedy ústavně chráněn není a ani být nemůže.“* Odlišným případem je stav, kdy došlo ke zrušení rozsudku a výroku o propadnutí majetku podle zákona č. 119/1990 Sb., o soudní rehabilitaci. Zde dojde k obnovení právního postavení původního vlastníka ex tunc, pokud oprávněný splní podmínky restitučního předpisu k vydání věci, a zároveň bude popřen nárok oprávněného držitele věci. Lze shrnout, že soudně rehabilitovaný občan nemá automaticky nárok na vydání věci podle § 126 ObčZ. Ale rehabilitovaný vlastník již bude při uplatnění svého nároku ústavně chráněn.

#### **4.4.4. Vydržení v návrhu občanského zákoníku<sup>155</sup>**

Navrhovaná úprava bude oproti současné podrobnější a bude reagovat na nově upravený institut držby. K nabytí vlastnického práva vydržením bude podle ustanovení § 1024 návrhu potřeba oprávněná a poctivá držba po určenou dobu. Jak bylo popsáno v oddíle o vlastnickém právu bude v návrhu za oprávněného držitele považován ten, který bude mít právní důvod k držbě, a nebo se ujme držby svou mocí, aniž bude rušit cizí držbu nebo právo. Takovou osobou bude primárně vlastník, u kterého však je vydržení logicky vyloučeno. Za poctivého držitele pak návrh považuje toho, kdo je v dobré víře, že je vlastníkem věci. V některých situacích nebude vydržení umožněno, jedná se zejména o vydržení vlastnického práva k věci, kterou nelze převést nebo vydržení její povaha vylučuje. Vlastnické právo nebude moci vydržet věřitel, kterému bude věc zastavena nebo který věc zadrží. Věc nevydrží ani ten, komu bude svěřena pouze k užívání.

---

<sup>155</sup> K tomu srov. Důvodová zpráva vládního návrhu občanského zákoníku, Dostupná online na adrese <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>

Návrh bude také rozeznávat a umožňovat vydržení řádné a mimořádné. Řádné vydržení podmiňuje poctivá a oprávněná držba po dobu 3 let u movitých věcí a 10 let u nemovitostí. Mimořádné vydržení představuje prostředek nabytí vlastnického práva pro osobu, která není s to jmenovat svého předchůdce, nebo která nabyla věc přímo od neoprávněného držitele. Mimořádné vydržení bude vyžadovat dvojnásobné vydržecí doby, tedy 6 nebo 20 let. Pokud držitel nebude po dobu jednoho roku držbu vykonávat, dojde k jejímu přerušení.

#### 4.5. Nabývání pozemků rozhodnutím státního orgánu

K nabytí (přechodu) vlastnického práva může podle § 132 odst. 1 ObčZ dojít i na základě rozhodnutí státního orgánu, zejména soudu nebo správního orgánu. Bude se jednat o rozhodnutí konstitutivní povahy, na jejichž základě dojde ke vzniku vlastnického práva k pozemku dnem právní moci rozhodnutí nebo dnem v rozhodnutí uvedeném<sup>156</sup>.

##### 4.5.1. Rozhodnutí správního orgánu

Prvním příkladem státního orgánu, který rozhoduje o nabývání vlastnického práva k pozemkům, je **pozemkový úřad**. Pozemkový úřad rozhoduje zejména v případech **pozemkových úprav**<sup>157</sup>. Pozemkovou úpravou se podle § 19 zákona o půdě rozumí „*změny v uspořádání pozemků v určitém území provedené za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek podle potřeb jednotlivých vlastníků půdy a s jejich souhlasem a podle celospolečenských požadavků na tvorbu krajiny, životního prostředí a na investiční výstavbu*“. To představuje činnost, kterou se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky a zabezpečuje se jimi jejich přístupnost a využití. Předmětem pozemkových úprav jsou veškeré pozemky v obvodu, kde se pozemkové úpravy provádějí, a to bez ohledu na existenci vlastnických a užívacích vztahů nebo na způsobu jejich využívání. Některé pozemky je možné zahrnout do řízení pouze se souhlasem jejich vlastníka. Patří k nim pozemky zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, pozemky v současně zastavěném a zastavitelném území obce a pozemky na nichž se nacházejí hřbitovy. Vlastník pozemku dotčeného pozemkovými úpravami je ze zákona účastníkem řízení o jejich provádění, účastníky budou také pozemkovými úpravami dotčené osoby. Pozemkový úřad v rámci řízení o pozemkových úpravách rozhoduje o výměně nebo přechodu vlastnických práv, o určení hranic pozemků nebo o zřízení či zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a to na základě dohody

<sup>156</sup> Viz § 132 odst. 2 ObčZ

<sup>157</sup> PEKÁREK, .M, PRŮCHOVÁ I, c.d, s. 235-247

vlastníků pozemků. Pokud se z nějakého důvodu vlastníci nedohodnou, pozemkový úřad rozhoduje za podmínek stanovených zákonem o pozemkových úpravách. Samo řízení o pozemkových úpravách je dvoufázové, prvním rozhodnutím se schválí návrh úpravy a druhým dochází k jeho realizaci. Návrh<sup>158</sup> pozemkových úprav pozemkový úřad schválí tehdy, jestliže s ním vysloví souhlas alespoň 3/4 vlastníků pozemků, které jsou předmětem pozemkových úprav. Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat z důvodu posouzení dodržení podmínek zákona. V § 11 zákona o pozemkových úpravách je stanoveno, že po právní moci rozhodnutí o schválení pozemkových úprav nemůže vlastník jednotlivé pozemky, které jsou předmětem pozemkových úprav, nebo jejich části zatížit nebo zcizit bez souhlasu pozemkového úřadu. Toto ustanovení znamená citelné omezení vlastnického práva, a to bez jakékoliv náhrady. Schválený návrh je závazným podkladem pro realizační rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení úhrady, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene. Zápis přechodu vlastnického práva do katastru se provádí záznamem na základě pravomocného realizačního rozhodnutí pozemkového úřadu. Katastrální úřad na základě rozhodnutí provede rovněž výmaz a zápis věcných břemen.

Další situací, kdy dochází k ingerenci pozemkového úřadu, je postup při sjednávání **dohody o vydání nemovitosti**<sup>159</sup> mezi oprávněným vlastníkem<sup>160</sup> a osobou povinnou k vydání nemovitosti na základě zákona o půdě, který v § 9 odst. 2 podmiňuje tuto dohodu jejím schválením pozemkovým úřadem. Nedojde-li k dohodě do 60 dní, rozhodne o vlastnictví oprávněné osoby pozemkový úřad. Toto ustanovení představuje jednu z možných forem restituce v případě, kdy došlo k přechodu předmětných nemovitostí na stát nebo na jinou právnickou osobu v důsledku výroku o propadnutí majetku, propadnutí věci nebo zabránění věci v trestním řízení, případně v trestním řízení správním podle dřívějších předpisů, jestliže výrok byl zrušen podle zvláštních předpisů, dále v důsledku odnětí bez náhrady postupem podle zákona č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, nebo podle zákona č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě, v důsledku smlouvy o darování nemovitostí uzavřené dárce v tísni, či soudního rozhodnutí, kterým byla prohlášena za neplatnou smlouva o převodu majetku, kterou občan před odchodem do ciziny převedl věc na jiného, bylo-li důvodem neplatnosti opuštění republiky, kupní smlouvy uzavřené v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, odmítnutí dědictví

---

<sup>158</sup> Náležitosti návrhu pozemkových úprav jsou obsaženy v příloze vyhlášky č. 545/2002 Sb., která provádí zákon o pozemkových úpravách.

<sup>159</sup> LIŠKA, P., c.d., s. 110-133

<sup>160</sup> Oprávněnou osobou je státní občan ČSFR, jehož půda, budovy, stavby jako součást zemědělské usedlosti přešly na stát v době od 25.2.1948 do 1.1.1990 způsobem stanoveným v § 6 odst. 1 zákona o půdě, dalšími oprávněnými osobami mohou být právní nástupci těchto oprávněných osob.



v dědickém řízení učiněného v tísní, znárodnění nebo zestátnění vykonaného v rozporu s tehdy platnými zákonnými předpisy nebo bez vyplacení náhrady, převzetí nemovitostí bez právního důvodu nebo z důvodu politické persekuce nebo postupu porušujícího obecně uznávaná lidská práva a svobody<sup>161</sup>. Pokud dojde k souběhu nároků oprávněných osob, bude přednostně právo na vydání nemovitostí náležet té osobě, která byla o pozemky připravena jednostranným aktem státu a pokud i tuto podmínku bude splňovat více osob, tak právo získá ta, která pozbyla vlastnictví dříve, nedohodnou-li se jinak. Zákon o půdě je postaven na myšlence vydání odňatého pozemkového vlastnictví oprávněným vlastníkům. Pokud vydání nebude možné, nastoupí věcné plnění ve formě jiného pozemku a pokud ani to nebude připadat v úvahu, poskytne se finanční náhrada. Rozhodování o vydání nemovitosti, věcné nebo finanční náhradě patří do působnosti PF ČR.

Další možností, kdy dochází k změně ve vlastnických vztazích k pozemkům jsou rozhodnutí o vyvlastnění. Při **vyvlastnění**<sup>162</sup> dochází k nejzávažnějšímu zásahu do vlastnického práva subjektu a to trvalého charakteru. K vyvlastnění je potřeba veřejnoprávní akt, který však bude mít i soukromoprávní účinky. Vyvlastnění je považováno za originální způsob nabytí vlastnického práva, neboť vyvlastnitel své právo neodvozuje od vyvlastněného, ale naopak od státu a ze zákona. Právní předpisy vymezují řadu zákonných podmínek, které musí být k vyvlastnění kumulativně splněny. Pokud by nedošlo ke splnění podmínek, jednalo by se o neoprávněný zásah do vlastnického práva, proti němuž by se vlastník mohl bránit. Listina ve svém článku 11 odst. 4 obsahuje možnost vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva. Vyvlastnění či omezení vlastnictví je možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Občanský zákoník v ustanovení § 128 odst. 2 rozšiřuje podmínky uvedené v Listině. Vyvlastnit věc je možné ve veřejném zájmu, nelze-li dosáhnout účelu jinak, pouze pro tento účel, na základě zákona a za náhradu. Zákonem, který stanoví základní předpoklady vyvlastnění, tj. veřejný zájem převažující nad zachováním práv vyvlastňovaného a účel stanovený zvláštním předpisem, je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (dále jen „zákon o vyvlastnění“). Naopak účel vyvlastnění je vždy stanoven zvláštním předpisem, a to např. stavebním zákonem, horním zákonem, zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ZOPK, zákonem č. 222/1999

---

<sup>161</sup> Viz § 6 odst. 1 zákona o půdě

<sup>162</sup> PEKÁREK, .M, PRŮCHOVÁ I, c.d, s. 132-136

Sb., o zajišťování obrany České republiky, zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. V těchto předpisech lze nalézt účely expropriace jako je realizace veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření jako snižování ohrožení v území ohroženém povodněmi a jinými přírodními katastrofami, dále zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu či asanaci území. Právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

Obsah a rozsah vyvlastnění musí být přiměřený účelu vyvlastnění, tedy nesmí být podle principu přiměřenosti provedeno ve větším rozsahu než je nezbytné nebo vůbec užito, pokud by stačilo omezení vlastnického práva k pozemku. Vyvlastněný pozemek musí být pak užíván jen k účelu, pro který byl vyvlastněn. K počátku užívání je v zákoně stanovena časová lhůta ne delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí nebo, pokud dojde k prodloužení, 4 roky. Pokud v této lhůtě nebylo započato s realizací účelu, může původní vlastník žádat navrácení do původního stavu. To platí i tehdy, bylo-li vyvlastněné právo už převedeno na jinou osobu. Před uplynutím stanovené lhůty může dojít ke zrušení vyvlastnění z důvodu zrušení územního rozhodnutí určující využití pozemku pro daný účel nebo nezaplacením náhrady ve stanovené lhůtě. Vyvlastnit lze jen tehdy, nelze-li účelu vyvlastnění dosáhnout dohodou. Dohoda, která je předkládána vlastníkovvi musí splňovat veškeré náležitosti stanovené zákonem pro návrh smlouvy a vlastník pozemku musí mít alespoň 60 dní na její přijetí. Vyvlastnitel musí dále učinit vše, aby byl vlastníkovvi po dobu nejméně 6 měsíců znám účel, pro který by se mělo vyvlastňovat. Tuto podmínku může být v praxi obtížné splnit, neboť často není jasné, kdy lze objektivně říci, že se vlastník skutečně o účelu dozvěděl. Další podmínkou je soulad účelu vyvlastnění s dokumenty územního plánování, pokud se vyvlastněním sleduje změna ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístování staveb a jejich změn, jinak nebude možné vyvlastnění uskutečnit. Dokument, kterým se tento soulad prokáže, bude zásadně územní rozhodnutí. Vyvlastnění se provádí za peněžní náhradu, nebo se může dohodnout náhrada ve formě jiného pozemku nebo stavby. Náhrada se poskytuje ve výši obvyklé ceny, za kterou by bylo možno předmětný pozemek nebo pozemek s obdobnými charakteristikami prodat. Cena se určí na základě znaleckého posudku, jehož náklady nese vyvlastnitel bez ohledu, kdo nechal posudek zpracovat. Poslední podmínkou je veřejný zájem, který ospravedlňuje zásah do oprávněných práv vlastníka pozemku. Často nemusí být veřejný

zájem vždy zájmem většího množství osob, státu či jeho institucí, ale postačí, že panuje všeobecná shoda, že ač je dán prospěch pouze u jedné osoby, je tento prospěch všeobecně přínosný. Vždy nutno každý konkrétní případ posuzovat samostatně.

Podle zákona o vyvlastnění bude vyvlastňovacím úřadem obecní úřad s rozšířenou působností, který rozhoduje ve vyvlastňovacím řízení podle správního řádu. Vyvlastnění se provádí na návrh osoby, která má právní zájem na využití předmětu vyvlastnění k určitému zákonem stanovenému účelu. Návrh musí obsahovat označení pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, práv třetích osob na nich váznoucích, doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění, údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá a údaj o způsobu a lhůtě zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění vyvlastnitelem. K návrhu musí být přiloženy dokumenty, které potvrzují splnění podmínky preferující dohodu mezi vyvlastnitelem a vlastníkem. Tedy návrh dohody a úkony vedoucí k informování vlastníka o účelu expropriace. Dále je třeba doložit prokázání souladu účelu s dokumenty územního plánování. Poté, co je vyvlastňovaný informován o zahájení vyvlastňovacího řízení, nesmí činit právní úkony, kterými by převáděl, pronajímal či jinak zatěžoval vyvlastňovaný pozemek pod sankcí neplatnosti. Expropriací přecházejí práva z vyvlastňovaného na vyvlastňovatele. Vyvlastněním zanikají zástavní a podzástavní práva váznoucí na pozemku, zajišťovací převody práva týkající se pozemku, jakož i nájem pozemku, stavby a věcná břemena s výjimkou, nájmu bytu a nájmu pozemku nebo jeho části, nebytového prostoru a věcných břemen, pokud převládá veřejný zájem na jejich trvání. Expropriací nejsou také postižena oprávnění vznikající ex lege.

#### 4.5.2. Rozhodnutí soudu

Vlastnické právo přechází také na základě pravomocného rozhodnutí soudu. Soud rozhoduje o nabytí vlastnictví při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, příklepem při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti (§ 335 a n. OSŘ) a v trestním řízení může soud uložit trest propadnutí majetku nebo propadnutí věci (§ 66 a 70 zákona č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník – dále jen „TrZ“).

První ze možných způsobů nabytí vlastnického práva k pozemkům soudním rozhodnutím je **rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví**<sup>163</sup>. V § 142 ObčZ je stanoveno, že pokud se spoluvlastníci nedohodnou na zrušení podílového

---

<sup>163</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol., c.d., s. 323-326

spoluvlastnictví, může kterýkoliv z nich podat návrh na jeho zrušení a vypořádání u soudu. Sama úprava neumožňuje vyloučení nebo vystoupení jednoho ze spoluvlastníků za náhradu bez toho, aby došlo k zrušení spoluvlastnictví. Předmětem vypořádání může být pouze celá věc, a nikoliv jen spoluvlastnický podíl<sup>164</sup> a pouze taková věc, kterou účastníci k vypořádání navrhnou v žalobním návrhu. U nemovitostí to budou takové případy, kdy předmětná nemovitost bude mít povahu samostatné věci v právním smyslu, tedy u věci hlavní i její příslušenství (např. vedlejší stavby) zapisující se do katastru nemovitostí<sup>165</sup>. Občanský zákoník stanoví možné způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví taxativním způsobem, jsou jimi reálné rozdělení věci, přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za náhradu a prodej věci s následným rozdělením výtěžku mezi spoluvlastníky podle jejich podílů.

Soudní praxe rozumí **reálným rozdělením**, takové rozdělení určité nemovité věci při vypracování oddělovacího geometrického plánu a v součinnosti se znalcem. Reálné dělení pozemků je možné, pokud jde o předmět spoluvlastnictví fakticky i funkčně dělitelný. Toho bude nejlépe dosažitelné u nezastavěných pozemků. Při rozdělení musí vzniknout samostatné věci, které budou moci funkčně sloužit jednotlivým vlastníkům. U pozemků se proto vychází mimo jiné z posouzení hledisek územního plánování, přístupu ke komunikacím a účelného technického způsobu navrhovaného řešení<sup>166</sup>. Dále je nutno zohledňovat polohu pozemků, jejich tvar i celkovou plochu. Lze se domýšlet, že rozdělení pozemku na pozemky zanedbatelné rozlohy, by nemohlo splnit účel jejich využívání a soud by k takovým opatření neměl přistupovat. Dále se také musí při reálném dělení zohlednit hledisko přístupu k nemovitosti tak, aby rozdělením pozemku nebyl vlastníku stavby umístěné na něm nebo na pozemku sousedním znemožněn přístup k této stavbě. V neposlední řadě se k rozdělení pozemků vyžaduje rozhodnutí o dělení pozemku místně příslušného stavebního úřadu.

---

<sup>164</sup> K tomu rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2281/2003, který stanoví: „*předmětem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem může být jen celá věc, která je v podílovém spoluvlastnictví všech spoluvlastníků. Prikazuje-li soud věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, vyjádří ve výroku rozsudku, že se celá věc prikazuje buď jednomu spoluvlastníkovi do výlučného vlastnictví, anebo více spoluvlastníkům do podílového spoluvlastnictví, a v jakém poměru, a ne tedy, že se podíl některého spoluvlastníka prikazuje jednomu nebo více spoluvlastníkům.*“

<sup>165</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2517/2006: „*předmětem zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem mohou být pouze takové věci, které účastníci k vypořádání navrhnou a označí je v žalobním návrhu s tím, že právě k nim chtějí podílové spoluvlastnictví zrušit. To platí i pro nemovitosti, které – byť jsou příslušenstvím věci hlavní – mají povahu samostatné věci v právním smyslu, zvláště když taková věc je nemovitostí, která se zapisuje do katastru nemovitostí.*“

<sup>166</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cz 47/70

Dalším způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví je **přikázání věci** jednomu ze spoluvlastníků, které nastupuje pokud reálné dělení není dobře možné<sup>167</sup>. Spoluvlastník, kterému má být věc (pozemek) přikázána, musí s takovým postupem soudu souhlasit a podle judikatury soudů musí také splňovat podmínku solventnosti<sup>168</sup>. Soud dále zohledňuje možnosti účelného využití pozemku a velikosti spoluvlastnických podílů. Přikázání předmětu vypořádání některému ze spoluvlastníků je vyváženo povinností k vyplacení přiměřené náhrady<sup>169</sup> spoluvlastníkům, kteří jsou takto soudem ze spoluvlastnictví vyloučeni. Pokud o pozemek nestojí žádný ze spoluvlastníků nebo pokud nespňuje žádný z nich podmínky pro přikázání věci, dojde k třetímu způsobu vypořádání a to **prodej věci** a rozdělení výtěžku z tohoto prodeje. Soud rozhodnutím zruší podílové spoluvlastnictví a zároveň nařídí prodej věci, rozsudek dále obsahuje přesné rozdělení výtěžku mezi účastníky. K samotnému prodeji dochází nařízením výkonu rozhodnutí na základě návrhu jednoho ze spoluvlastníků.

Exekuce prováděná formou **prodeje nemovitosti** je jednou z možností, jíž lze provést exekuci proti povinnému a tím naplnit obsah vykonatelného rozhodnutí, které povinný dobrovolně nespůlnil. Také zde na základě rozhodnutí soudu dojde k nabytí vlastnického práva k pozemku, a to vydražitelem. Výkon rozhodnutí může být nařízen tehdy, pokud oprávněný řádně označí nemovitost, která je předmětem prodeje, a ověřenými listinami doloží vlastnictví povinného. Nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím. V usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud zakáže povinnému, aby s nemovitostí nakládal či ji zatížil (toto období se označuje jako *inhibitorium*), a vyzve jej, aby sdělil jméno toho, který má k nemovitosti předkupní právo. Soud musí vyrozumět katastrální úřad již o samotném podání návrhu, ten pak vyznačí na listu vlastnictví poznámku o průběhu soudního výkonu rozhodnutí. Jakmile je usnesení v právní moci, soud ustanoví znalce k ocenění předmětné nemovitosti. Podle výsledku ocenění soud určí cenu nemovitosti, cenu jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí, závady, které prodejem nezaniknou, a výslednou cenu. Závadami se rozumí věcná břemena, nájemní práva aj. Po právní moci usnesení o ceně nařídí soud dražbu.

---

<sup>167</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1292/2004 : „soud může provést vypořádání podílového spoluvlastnictví přikázáním věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu nebo nařízením prodeje a rozdělením výtěžku, jen pokud není rozdělení věci dobře možné“ .

<sup>168</sup> K tomu Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 1604/2005

<sup>169</sup> K tomu Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 885/2001, který říká, že: „ve sporu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soud při stanovení přiměřené náhrady za podíl na nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví přihlíží především k cenám, za něž by byly v daném místě a čase v souladu s nabídkou a poptávkou prodány nemovitosti obdobných kvalit. Náhradě za ideální polovinu určitého domu odpovídá polovina obvyklé ceny tohoto domu“.

Vydává se usnesení o nařízení dražby tzv. *dražební vyhláška*, která musí obsahovat v souladu s § 336 odst.2 OSŘ čas a místo dražebního jednání, označení nemovitosti, výslednou cenu, výši nejnižšího podání, výši jistoty, způsob jejího zaplacení, práva a závady, které prodejem nemovitosti nezaniknou. Jistotou se rozumí částka, která musí být zaplacená dražiteli a umožňuje jim vstup do dražby. Při samotné dražbě jsou dražitelé vázáni svými podáními, dokud soud neudělí příklep dražiteli s nejvyšším podáním. V usnesení o příklepu soud stanoví lhůtu k zaplacení podání, která běží ode dne právní moci příklepu a nesmí být delší než dva měsíce. Ostatním dražitelům, kterým nebyl udělen příklep, se zaplacená jistota vrátí po skončení dražebního jednání. Proti usnesení o udělení příklepu lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jednání. Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost s příslušenstvím dnem, který následuje po vydání usnesení o příklepu, a vlastníkem nemovitosti se stává nabytím právní moci usnesení o příklepu, zpětně ke dni jeho vydání, pokud nejvyšší podání zaplatil. Po právní moci usnesení o příklepu a po zaplacení nejvyššího podání nařídí soud rozvrh podstaty. Každý z věřitelů vyčíslí svou pohledávku, i s příslušenství. Po právní moci rozvrhového usnesení soud vyrozumí příslušný katastrální úřad o tom, zda zástavní práva a věcná břemena zanikla nebo zda působí proti vydražiteli i nadále. Soud také vyrozumí katastrální úřad tehdy, pokud byl výkon rozhodnutí zastaven.

Další z možných případů vzniku vlastnictví k pozemku, který ale bude v praxi velmi výjimečný, je rozhodování soudu o **neoprávněné stavbě** podle § 135c odst. 3 ObčZ<sup>170</sup>. Jedná se o případy, kdy někdo zřídí na cizím pozemku stavbu, aniž by k tomu měl oprávnění (právo ve formě věcného břemena nebo vlastnické právo), a jde tedy o stavbu neoprávněnou. Při volbě způsobů vypořádání soud vychází ze zákonného pořadí jednotlivých způsobů a z principů, na nichž je založeno občanské právo, poskytující ochranu tomu, do jehož práv bylo bez právního důvodu zasaženo. Proto je třeba vždy v první řadě uvažovat o odstranění stavby. Přesto občanský zákoník nevyklučuje jiné uspořádání poměrů. Může tedy nastat situace, kdy bude vhodnější odlišné uspořádání. Pokud bude vlastník pozemku souhlasit (nebo navrhne-li takové řešení), může být zastavěná plocha (a část pozemků potřebný k řádnému užívání stavby) přikázána vlastníkovi této stavby za náhradu.

V návrhu občanského zákoníku je již na tento problém pamatováno a v souladu s obnovovanou zásadou *superficies solo cedit* se stavba stane jejím zhotovením součástí

---

<sup>170</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 793-795

pozemku. Vlastník pak musí nahradit účelně vynaložené náklady stavebníkovi, který zřídil stavbu v dobré víře. Naopak osoba zřizující stavbu na pozemku v dobré víře, a kterou vlastník pozemku neupozornil na to, že takové právo nemá, může požadovat po vlastníkově pozemku jeho převedení za obvyklou cenu.

Ve výčtu rozhodnutí státních orgánů nesmí chybět ani rozhodování o **vypořádání společného jmění manželů**. Vystává však otázka, zda se opravdu jedná o případ nabytí vlastnického práva. Lze se zde opřít o myšlenku vyjádřenou JUDr. Michalem Králíkem Ph.D.: „(...) *dlužno dodat, že zpravidla příkázání věci v rámci vypořádání SJM nebývá vzhledem k povaze tohoto institutu za nabytí vlastnictví považováno vycházející z toho, že v rámci SJM má každý z manželů vlastnické právo k celé věci omezené pouze vlastnickým právem druhého manžela a v rámci vypořádání dochází pouze k příkázání věci do jeho výlučného vlastnictví, tentokrát bez práva druhého z bývalých manželů.*“<sup>171</sup> Tedy vyslovuje názor, že pokud dochází k zániku a vypořádání společného jmění manželů jeho příkázáním do podílového spoluvlastnictví nebo do výlučného vlastnictví jednoho manžela, vlastnické právo nevznikne, ale pouze změní svou formu. Jiná situace nastane, když bude SJM vypořádáno rozdělením pozemků, tak manželům vznikne vlastnické právo k nově rozděleným pozemkům.

Obecně lze říci, že pokud dojde k zániku manželství, dojde zároveň k zániku společného jmění manželů. Následně musí být veškerý majetek a závazky manželů vypořádány. Dochází k tomu na základě dohody, soudním rozhodnutím nebo aplikací zákonné domněnky<sup>172</sup>. Pokud se manželé nedohodnou, může kterýkoliv z nich podat do 3 let návrh na vypořádání SJM u soudu. Soud musí při rozhodování o vypořádání přihlídnout k zásadám ovládající občanský zákoník a manželské právo, tedy k zásadě rovných podílů manželů či zásadě zohlednění všeho, co manžel na společné jmění za trvání manželství vynaložil a naopak, co manžel využil na zhodnocení svého výlučného majetku. Také se zohledňuje péče o rodinu, zásluhy o nabytí a udržení jmění a potřeby nezletilých dětí aj.<sup>173</sup>

Posledním z možných způsobů vzniku vlastnického práva k pozemku je rozhodování

---

<sup>171</sup> KRÁLÍK, M.: Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku, 1. Vydání, C. H. Beck, 2008, s. 63

<sup>172</sup> Viz § 150 odst. 4 ObčZ znějící: „*Nedošlo-li do tří let od zániku společného jmění manželů k jeho vypořádání dohodou nebo nebyl-li do tří let od jeho zániku podán návrh na jeho vypořádání rozhodnutím soudu, platí ohledně movitých věcí, že se manželé vypořádali podle stavu, v jakém každý z nich věci ze společného jmění manželů pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti výlučně jako vlastník užívá. O ostatních movitých věcech a o nemovitých věcech platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné; totéž platí přiměřeně o ostatních majetkových právech, pohledávkách a závazcích manželům společných.*“

<sup>173</sup> Viz ustanovení § 149 odst. 2 a 3 ObčZ

soudu v trestním řízení. Soud může uložit **trest propadnutí majetku** (§ 66 TrZ) a **trest propadnutí věci nebo jiné majetkové hodnoty** (§ 70 TrZ). Trest propadnutí majetku je nejpřísnější majetkovou sankcí, kterou nový trestní zákoník umožňuje soudu uložit a představuje výjimku z ústavní ochrany nedotknutelnosti majetku (čl. 11 Listiny). Tento trest může být pachateli uložen pouze za nejzávažnější trestné činy a při současném splnění dalších zákonných podmínek. Tedy jedná se o případy odsuzuje-li se pachatel k vyjimečnému trestu za zvlášť závažný zločin, jímž pachatel pro sebe nebo pro jiného získal nebo se snažil získat majetkový prospěch, nebo jde-li o odsouzení za taxativně stanovené trestné činy. Nelze jej uložit vedle peněžitého trestu a soud může rozhodnout o propadnutí celého majetku nebo určité jeho části. Trest se nemůže vztahovat na věci nezbytné k uspokojení životních potřeb pachatele nebo osob, k jejichž výživě je pachatel trestného činu povinný (§ 66 odst. 3 TrZ). Druhým možným rozhodnutím v trestním řízení je trest propadnutí věci nebo jiné majetkové hodnoty. Hlavním účelem sankce je zneškodnění věci či jiné majetkové hodnoty, aby nadále nemohla sloužit k páčání trestné činnosti, došlo ke ztížení podmínek k páčání dalších trestných činů pachatelem a v neposlední řadě slouží k odebrání prospěchu z trestné činnosti pachatele<sup>174</sup>.

#### **4.6. Nabývání pozemků ze zákona**

Vznik vlastnického práva ze zákona je velmi výjimečný. V našem právním řádu se s ním můžeme setkat téměř výlučně v právních předpisech z období transformace v 90. letech minulého století. Účelem těchto zákonů bylo narovnání vlastnických vztahů z období před rokem 1989. Dochází tak k nabytí vlastnictví samotnou účinností zákona či k datu zákonem stanoveným, aniž by bylo zapotřebí splnění dalších zákonem požadovaných podmínek. Příkladem lze uvést výčtový zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České Republiky do vlastnictví obcí, zákon č. 298/1990 Sb. o úpravě některých majetkových vztahů řeholních řádů a kongregací a Arcibiskupství Olomouckého, zákon č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České Republiky do majetku krajů, zákon č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity T. Bati ve Zlíně, zákon o půdě či vodní zákon, který stanoví, že svědčí-li někomu právo hospodařit, hledí se na něj jako na vlastníka. Asi nejvýznamnějším příkladem vzniku vlastnického práva k pozemku ze zákona bude transformace práva osobního užívání pozemku na právo vlastnické, provedená novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.

---

<sup>174</sup> JELÍNEK, J. a kol.: Trestní právo hmotné, 1. vydání, Praha: Leges, 2009, s. 380-382, 384-386



Novela v ustanovení § 872 ObčZ stanovila, že účinností zákona (1.1.1992) se právo osobního užívání pozemku mění na vlastnictví. A to za podmínek, že občanovi nejpozději k 31. 12. 1991 vzniklo právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemku (byl mu přidělen pozemek anebo došlo k vydržení práva na uzavření dohody o osobním užívání pozemku), nebo občanovi vzniklo právo na uzavření kupní smlouvy k dotčenému pozemku, jehož uplatnění bylo limitováno koncem roku 1992. U práva osobního užívání pozemků však byla stanovena podmínka, že dohoda o zřízení práva osobního užívání musela být registrována u státního notářství nejpozději k 31.12.1991. Pokud k tomu nedošlo, získal oprávněný podle § 872 odst. 5 právo na uzavření kupní smlouvy k pozemku, jehož se týkalo rozhodnutí o přidělení pozemku do osobního užívání, a které muselo být uplatněno do 1 roku od účinnosti zákona<sup>175</sup>.

#### 4.7. Ostatní způsoby nabývání pozemků

Jak bylo v předcházejících kapitolách uvedeno, další způsoby nabytí vlastnického práva jsou díky povaze půdy a pozemku vyloučeny. Půda ani pozemek (jako individuálně určená část zemského povrchu) nemůže být vyrobena, zpracována ani nemůže být jako věc skrytá nebo ztracená nalezena. Po zrušení Obecného zákoníku občanského z roku 1811 (ABGB) není možné ani nabytí vlastnického práva k pozemku přírůstkem (akcesí). Na tento stav reaguje návrh občanského zákoníku v § 1005 a násl., když stanoví dva druhy přírůstků pozemku a to **naplaveninu a strž**. Naplaveninou se dle § 1005 návrhu rozumí zemina poznenáhla naplavená na pobřežní pozemek a vlastníkem se stává vlastník pobřežního pozemku. Strží se pak rozumí velká a rozeznatelná část pozemku, kterou vodní tok odplaví k jinému břehu, a která stává se majetkem vlastníka pobřežního pozemku, pokud původní vlastník neuplatní své právo po dobu jednoho roku. Další možností vzniku vlastnického práva k pozemku je separace části pozemku vodním tokem a vytvoření ostrova, jehož vlastníkem bude vlastník původního pozemku. Návrh se také vypořádává s problematikou staveb, a to zejména **přestavku**, tedy stavu, kdy část stavby zasahuje v malém rozsahu na sousední pozemek. Ustanovení § 1022 návrhu pak staví, že pozemek ležící pod stavbou se

---

<sup>175</sup> K tomu srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 650/2003: „jestliže měl držitel pozemku k 1. 1. 1992 pouze právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemku, změnilo se toto právo k tomuto dni na právo na uzavření kupní smlouvy k pozemku. V takovém případě držitel vlastnické právo k uvedenému datu (transformací podle § 872 odst. 1 ObčZ) nevzniklo, ledaže v důsledku trvání předchozí držby došlo k vydržení pozemku. Pozbyl-li oprávněný držitel, který již měl nárok na uzavření dohody o osobním užívání, dobrou víru „se zřetelem ke všem okolnostem“ před 1. 1. 1992, mohlo mu k tomuto dni vzniknout jen právo na uzavření kupní smlouvy k pozemku, nikoliv však právo vlastnické.“

stává vlastnictvím zřizovatele stavby, při existenci jeho dobré víry. Za tuto část pak náleží původnímu vlastníku náhrada. Z povahy věci jasně vyplývá, že samostatnou nemovitost (pozemek) přírůstkem do vlastnictví nabýt nelze. Lze nabýt vlastnictví k nemovitosti, která je již v konkrétním vlastnictví.

## 5. Zánik vlastnického práva k pozemkům

Zánik vlastnického práva k pozemku je zásadně nerozlučně spjat s jeho vznikem, neboť v okamžiku vzniku práva jedné osoby zaniká právo druhé, jde o **relativní zánik vlastnického práva**. Naopak **absolutní zánik vlastnického práva** představuje zánik předmětu vlastnictví, a proto není možné, aby vlastnické právo nabylo další osoba. Díky zvláštnostem půdy nepřipadá absolutní zánik pozemků a vlastnického práva v úvahu. Sám občanský zákoník způsoby zániku vlastnického práva neobsahuje, ale lze konstatovat, že budou povětšinou navazovat na způsoby vzniku.

Jedním z možných způsobů zániku práva je zánik z vůle vlastníka, jedná se o jeho dispoziční oprávnění. Vlastník může pozemek zcizit, tj. převést vlastnické právo na jinou osobu smlouvou. Zánik vlastnického práva je tak zároveň spojen se vznikem tohoto práva pro druhou stranu smluvního vztahu. Jedná se tudíž o zánik relativní. Pokud jde o zničení a spotřebování věci, není u pozemků možné, neboť pozemek jako část zemského povrchu nelze zničit ani spotřebovat (učinit neupotřebitelným), je pouze reálné jen vyčerpání či změnit jeho užitné vlastnosti. Druhou skupinou způsobů jsou zániky vlastnického práva nezávisle na vůli vlastníka. Může jít o zánik proti jeho vůli anebo nezávisle na jeho vůli v užším slova smyslu. K zániku vlastnického práva nezávisle na vůli vlastníka v užším slova smyslu dochází zejména smrtí vlastníka. Proti vůli vlastníka může vlastnické právo zaniknout vydržením věci, vyvlastněním, rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového vlastnictví, aj. (viz výklad v kapitole o nabývání vlastnického práva).

### Opuštění pozemku

V souvislosti se zánikem vlastnického práva k pozemkům by bylo vhodné se krátce pozastavit nad jedním z diskutovaných způsobů zániku vlastnictví z vůle vlastníka, a to nad opuštěním pozemku (*derelikcí*). Přes složitý právní vývoj úpravy tohoto institutu není ani v současné odborné literatuře dosaženo jednotného postoje na toto téma (zda je derelikce vůbec možná či nikoliv) a institut derelikce přináší mnoho praktických obtíží. Abych mohla nastínit aplikační problémy současné úpravy, bude zapotřebí v krátkosti nastínit vývoj institutu.

Již Obecný zákoník občanský v ustanovení § 354 definoval pojem vlastnictví ve smyslu subjektivního práva tak, že „je vlastnictví oprávněním nakládati podle libosti podstatou a požitky věci a z toho vyloučiti každého jiného“. Derelikce byla tedy považována za další dispoziční oprávnění vlastníka. Ustanovení § 387 ABGB pak k opuštění nemovitosti

uvádělo: „Pokud je pokládati pozemky pro naprosté opomenutí jejich vzdělávání nebo budovy pro opomenuté udržování za opuštěné nebo pokud mají býti odňaty, ustanovují zákony politické“. Z ustanovení vyplývalo, že pro určení zda nemovitost byla opuštěna, nebyla rozhodující vůle vlastníka projevená v určitém právním úkonu, ale faktický stav nemovitosti, tedy její zpustnutí. Následně zákony politické stanovily parametry pro rozpoznání zpustlé nemovitosti a způsoby, jak s takovou nemovitostí dále naložit. Zpravidla došlo k prodeji nemovitosti novému majiteli formou veřejné dražby, kdy se nabyvatel musel zavázat, že zchátralou stavbu nebo pozemek revitalizuje<sup>176</sup>. Střední občanský zákoník (zákon č. 141/1950 Sb.) v § 132 odst. 1 upravoval opuštění věci jako jeden ze způsobů pozbytí vlastnictví k věci. Výjimku tvořily věci, které nebylo možno zcizit. Vlastník musel jednostranným písemným právním úkonem projevit vůli nebyt nadále vlastníkem nemovitosti. Věc se stala věcí opuštěnou (*res nullius*), tj. věcí, která nikomu nenáleží. Rozhodující pro následný osud nemovitosti byla její cena. Vlastnictví k věcem nepatrné ceny mohl nabýt každý, ostatní věci připadly do vlastnictví státu (§ 119 zákona č. 141/1950 Sb.). Stát tohoto stavu využíval a často vytvářel na vlastníky nátlak, aby se jednostranným prohlášením (jednostranným neadresným právním úkonem) vzdali svého vlastnictví v jeho prospěch<sup>177</sup>.

Občanský zákoník č.40/1964 Sb. zrušil odlišný právní režim věcí dle jejich ceny a všechny věci opuštěné připadaly dle § 453 odst. 2<sup>178</sup> státu. Novelou č. 509/1991 Sb. byl § 453 ObčZ pouze přesunut do současného § 135<sup>179</sup>, aniž by došlo k odstranění principu nabývání opuštěných věcí státem. Právě zde vznikl problémem interpretace znění zákona. Bude se napříště pro opuštění věci muset učinit určitý právní úkon nebo se zákonodárce pokusil navrátit k původnímu smyslu opuštění věci jako faktického stavu, užívaným

---

<sup>176</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 485

<sup>177</sup> Tamtéž, s. 486

<sup>178</sup> Viz ust. § 453 odst. 2 ObčZ stanovující, že: „věci opuštěné nebo skryté, jejichž vlastník není znám, připadají do vlastnictví státu. Kdo si je přisvojí nebo kdo jich užívá, je povinen státu je vydat, popřípadě vydat i neoprávněný majetkový prospěch takto získaný.“

<sup>179</sup> Viz § 135 ObčZ, který stanoví: „(1) Kdo najde ztracenou věc, je povinen ji vydat vlastníkov. Není-li vlastník znám, je nálezce povinen odevzdat ji obci, na jejímž území k nález došlo. Nepřihlásí-li se o ni vlastník do 6 měsíců od jejího odevzdání, připadá věc do vlastnictví této obce. (2) Nálezce má právo na náhradu nutných výdajů a na nálezné, které tvoří deset procent ceny nález. Zvláštní právní předpis může jinak upravit oprávnění toho, kdo věc našel nebo ohlásil. (3) Přihlásí-li se vlastník věci, která byla odevzdána obci podle odstavce 1, před uplynutím lhůty 6 měsíců od jejího odevzdání obci, je vlastník věci povinen nahradit obci náklady, které jí v souvislosti s opatrováním věci vznikly. (4) Ustanovení odstavců 1 až 3 platí přiměřeně i na věci skryté, jejichž vlastník není znám, a na věci opuštěné. (5) Ustanovení odstavců 1 až 4 se nepoužije, stanoví-li zvláštní právní předpis jinak.“

v ABGB? Z dikce zákona nelze jednoznačně určit, zda zákonodárce zamýšlel upravit derelikci jako ve středním občanském zákoníku, kde bylo zapotřebí určitý právní akt, a tedy musela existovat vůle vlastníka již předmětnou věc nevlastnit. Jedním z argumentů, že zákonodárce vycházel z úpravy ABGB z roku 1811, může být systematické zařazení institutu opuštěné věci společně s věcí skrytou, která je faktickým stavem a není zde zapotřebí žádného právního úkonu<sup>180</sup>. Přesto v aplikační i soudní praxi<sup>181</sup> zůstal zachován výklad užívaný před novelou zákonem č. 509/1991 Sb., tedy k opuštění věci je třeba vzdání se věci jednostranným právním úkonem. Jestli je tomu proto, že nebyly upraveny parametry pro určování, zda se jedná skutečně o věc opuštěnou, což by mohlo způsobit aplikační nejasnosti a tím i právní nejistotu nebo je tento stav výsledkem právního a společenského vývoje a potencionální majetkové síly státu, který se o takové nemovitosti může postarat, nelze jednoznačně říci. Poslední změnu zkoumané úpravy přinesl zákon č. 395/2005 Sb., který novelizoval § 135 ObčZ tak, že pro příště nebudou věci opuštěné připadat státu, ale obci na jejímž katastrálním území se nachází, či byly nalezeny.

Zmiňovanou novelizací zákonem č. 509/1991 Sb. došlo také k rozřešení sporu zda je při derelikci nutná podmínka neznámého vlastníka a reagovalo se tak na judikaturu soudů, které dovodila že se tato podmínka vztahuje pouze na věci skryté a aplikace na věci opuštěné by znamenala popření podstaty tohoto institutu. Proto do budoucna bude k opuštění věci potřeba jednostranný právní úkon, který musí splňovat všechny zákonné náležitosti, tedy i náležitosti osoby. Výkladu, že požadavek, aby vlastník věci nebyl znám, se váže pouze k věcem skrytým, přisvědčuje i stanovisko Nejvyššího soudu ČSSR sp. zn. Cpj 37/78 ze dne 21.12.1978 publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek č. 2 – 3/1979: *„ustanovení § 453 odst. 2 O. z. třeba chápat tak, že zákonný požadavek, aby vlastník věci nebyl známý, se vztahuje jen na věci skryté a nikoli na věci opuštěné. Pojmu opuštění by odporovalo, kdyby se tento požadavek vztahoval i na věci opuštěné; k opuštění (derelikci) věci může dojít nepochybně i u vlastníka, který je známý a který se tímto způsobem vzdává svého vlastnického práva.“* Podobně se vyjádřil i Ústavní soud ČR v

---

<sup>180</sup> BAUDYŠ, P.: Opuštěná nemovitost, Právní rozhledy č. 15/2005, str. 563 – 566

<sup>181</sup> K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.3.2004, sp. zn. 28 Cdo 1254/2003, který uvádí: *„opuštění věci (derelikce) je zpravidla definováno jako právní úkon vyjadřující vůli dosavadního vlastníka nebýt již nadále vlastníkem věci, a to na rozdíl od ztráty věci, která je událostí. Je-li opuštění věci právním úkonem (nikoli událostí), potom musí mít také náležitosti stanovené zákonem pro platnost právního úkonu, tedy zejména náležitosti, které jsou uvedeny v ustanovení § 37 ObčZ (právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný. Opuštění věci jejím vlastníkem zahrnuje tedy nepochybně volní stránku tohoto jednostranného právního úkonu, která musí být bezpečně doložena, přičemž projev vůle tu musí být vykládán ve smyslu ustanovení § 35 ObčZ s uvážením i individuálních zvláštností případu opuštění nejen věci movité, nýbrž dokonce věci nemovité, jako tomu bylo v daném konkrétním případě fyzickou osobou, postiženou trestem odnětí svobody, zdržující se v cizině.“*

nálezu I. ÚS 696/02 ze dne 26.4.2005, který stanoví, že: „(...) lze přisvědčit krajskému soudu, že ustanovení § 453 odst. 2 občanského zákoníku je třeba chápat tak, že zákonný požadavek, aby vlastník věci nebyl znám, se vztahuje na věci skryté, a nikoliv na věci opuštěné. Pojmu opuštění by odporovalo, pokud by se tento požadavek vztahoval i na ně; k opuštění věci může dojít nepochybně též u vlastníka, který je známý a který se tímto způsobem vzdává svého vlastnického práva.“ Tento náleží Ústavního soudu ČR se dále vyjadřuje k samotnému institutu opuštění věci, když konstatuje, že „právo opustit věci (*ius dereliquendi*) je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (byť i konkludentní) nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat, není-li výrazem vůle zaměřené na zánik vlastnického práva. *Animus dereliquendi* nelze dovozovat pouze z toho, že se dědicové *de facto* neujali vlastnického práva k nemovitostem, tzn. nezmocnili žádnou osobu k výkonu správy nemovitostí, aniž by bylo najisto postaveno, že obsahem jejich vůle byl zánik vlastnického práva, zejména s přihlédnutím k tomu, že k údajnému opuštění mělo dojít před rokem 1989 – v období totalitního režimu, který se vyznačoval despektem k soukromému vlastnictví. Princip demokratického právního státu, jak má na mysli čl. 1 odst. 1 Ústavy, vyžaduje, aby státní orgány spolehlivě zjišťovaly, zda vůle vlastníka skutečně směřuje k derelikci jeho majetku. Paralelně však každý vlastník nese – v duchu parémie „vlastnictví zavazuje“ – odpovědnost za výkon vlastnického práva (tedy i za řádnou správu svého majetku)“. Za problematiku ustanovení lze mít § 2 odst. 2 ZápřNe, který stanoví, že „práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak“. Na základě tohoto zákonného ustanovení bude i k derelikci pozemku zapotřebí vkladu, resp. výmazu z katastru nemovitostí. Obec pak nabývá vlastnického práva k opuštěným věcem ze zákona<sup>182</sup>.

V odborné literatuře nalzáme odlišný výklad<sup>183</sup> tohoto institutu, který uznává nabývání věcí opuštěných obcí, ale jen u věcí movitých, a pro věci nemovité předpokládá a vyžaduje přijetí právního předpisu, který by konkrétněji upravoval následný osud opuštěných nemovitostí. Pokud dojde k opuštění nemovitosti, obec se musí jako nový vlastník (§ 135 ObčZ) o takovou nemovitost postarat. To by umožnilo dosavadním vlastníkům zbavovat se na úkor obce i nemovitostí, které vyžadují dodatečné náklady na jejich údržbu nebo na obnovu (tedy představují další náklady pro jejího majitele), jedná se např. o pozemky postižené starou ekologickou zátěží, pozemky s černou skládkou odpadu nebo se

<sup>182</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., et al., c.d., s. 781-782

<sup>183</sup> DROBNÍK, J., c.d., s. 62-63

zchátralými a neužívanými stavbami. Otázkou je, zda vlastník využívající svého dispozičního práva k pozemku, nepřekračuje jednu ze základních zásad civilního práva a to zásadu „vlastnictví zavazuje“, která je vyjádřena v čl. 11 odst. 3 Listiny. Tedy situaci, kdy vlastník bude odpovědný za stav svého pozemku (nemovitosti) a kdy na základě této zásady bude možno ospravedlnit nemožnost zbavit se takto svých vlastnických povinností na úkor státu, opuštěním nemovitosti. Článek L. Chalupy nám předkládá jedno z možných řešení tohoto problému, když se o odpovědnosti vlastníka za jeho nemovitost vyjadřuje takto: *„opuštění věci ve smyslu ustanovení § 135 odst. 3 ObčZ se přičítá dobrým mravům ve smyslu ustanovení § 39 ObčZ, a je tudíž od počátku neplatné, pokud se jím vlastník na úkor státu (společnosti) hodlá zbavit svojí odpovědnosti za zcela neúnosný stav, opuštěné nemovitosti, například pozemků s ložisky surovin po jejich úplném vytěžení, pozemků silně kontaminovaných nebezpečnými látkami (jedy), pozemků s úložišti odpadu, budov na cizím pozemku s narušenou statikou před nařízením jejich demolice na náklady vlastníka stavby apod.“*<sup>184</sup>

I návrh občanského zákoníku reaguje na probíhající odbornou diskuzi a přináší úpravu zkoumaného institutu. Pokud bych měla úpravu v krátkosti popsat, bude se jednat o kompromis mezi výše popsány historickými řešeními a současnou úpravou. Stále bude k opuštění věci nutný jednostranný právní úkon, kterým se stává pozemek věcí, která nikomu nepatří a tu si pak bude kdokoliv moci přivlastnit. Na druhou stranu návrh podle vzoru ABGB upravuje opuštění věci také jako faktický stav, když stanoví, že pokud vlastník nebude své vlastnické právo vykonávat po dobu 3 let u movitostí a dobu 10 let u nemovitostí, bude taková věc považována za opuštěnou. U věci nepatrné hodnoty (nebude se zásadně jednat o pozemky) nebude zapotřebí žádné zákonné lhůty a postačí ponechání věci na veřejně přístupném místě.

Na základě výše předestřených odborných názorů, lze říci, že toto téma bude i nadále vyvolávat spory. Půjde však spíše o teoretickou diskuzi, neboť k opuštění pozemků v praxi nedochází příliš často.

---

<sup>184</sup> CHALUPA, L.: K zániku vlastnictví nemovitostí opuštěním a vzdáním se vlastnického práva, Právní rádce č. 5/2001, str. 13 – 15

## 6. Katastr nemovitostí České republiky

### 6.1. Pojem katastru nemovitostí

Ustanovení § 1 odst. 2 zákona č. 344/1992 Sb., o Katastru nemovitostí České republiky (dále jen katastrální zákon) stanoví, že „katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice (dále jen „nemovitosti“) zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu (dále jen „právní vztahy“) a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.“ Tento informační systém se využívá zejména pro daňové účely, k ochraně životního prostředí, ochraně ZPF, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně kulturních památek, k oceňování nemovitostí nebo pro účely vědecké, hospodářské<sup>185</sup>. Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou podle § 2 odst. 1 katastrálního zákona pozemky v podobě parcel, dále budovy s přiděleným popisným nebo evidenčním číslem nebo budovy, které sice takové číslo nemají, ale jsou zároveň příslušenstvím jiné budovy, dále byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), stavby stanovené zvláštním předpisem<sup>186</sup> a za splnění zákonných podmínek i rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory. Katastr je po obsahové stránce uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území. Správu katastru nemovitostí ČR vykonávají jednotlivé katastrální úřady podřízené Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu (dále jen ČÚZK), které byly zřízeny na základě zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech. Podrobnější úprava předmětu, obsahu a správy katastru nemovitostí je obsažena v prováděcí vyhlášce č. 26/2007 Sb. (dále jen katastrální vyhláška) a vyhlášce 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky.

### 6.2. Záписы práv do katastru nemovitostí

Do katastru nemovitostí se podle § 1 odst. 1 katastrálního zákona zapisují vlastnická a zástavní práva, práva odpovídající věcným břemenům, předkupní práva s účinky věcného práva zatěžující nemovitosti, které jsou v katastru skutečně zapsány. Kromě věcných práv se do katastru zapisují také prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově, právo trvalého užívání nemovitosti, Správa nemovitostí ve vlastnictví státu vykonávaná PF ČR,

<sup>185</sup> Viz § 1 odst. 3 katastrálního zákona

<sup>186</sup> § 20 odst. 1 zákona o vodách



správa nemovitostí ve vlastnictví obce jako územně samosprávného celku aj. Samotná evidence věcných práv a jejich zápisy do katastru nemovitostí jsou ovlivněny řadou zásad.

Zásada **formální publicity** je vyjádřena v § 13 ZáPrNe a stanoví, že „každý je oprávněn nahlédnout do katastru nemovitostí a učinit si o právních vztazích opisy a výpisy“<sup>187</sup>. Katastrální zákon zakotvuje katastr nemovitostí jako veřejný seznam a jeho veřejnost může být omezena pouze zákonem. Naopak zásada **materiální publicity** představuje ochranu osob, které postupují v dobré víře ve správnost zápisů v katastru nemovitostí. Toto je zakotveno v § 11 ZáPrNe, který stanoví: „ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po dni účinnosti tohoto zákona, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti“.

Další významnou zásadou je **zásada intabulační**, která zakotvuje konstitutivní povahu vkladů vlastnického nebo jiného věcného práva do katastru nemovitostí. Všechny smluvní převody nemovitostí tak nabývají účinnosti až pravomocným rozhodnutím příslušného katastrálního úřadu na základě vkladu nebo výmazu práva z katastru nemovitostí, a to ke dni tohoto vkladu nebo výmazu. Samotné řízení o povolení vkladu je v souladu s **dispoziční zásadou** zahájeno jen na základě návrhu na vklad, ve kterém musí být uvedeno, o jaký zápis navrhovatel žádá. Katastrální úřad je vázán návrhem, i kdyby jím nebyly postiženy všechny právní změny zanesené v listině. Uplatněním **zásady priority** dochází k posuzování pořadí zápisů podle doby doručení návrhu na vklad do katastru nemovitostí katastrálnímu úřadu nebo, pokud se jedná o záznam či poznámku, doručení listiny sloužící jako podklad pro takový záznam nebo poznámku<sup>188</sup>. Pro rozhodnutí o vkladu je proto rozhodný skutkový a právní stav v době podání návrhu<sup>189</sup>. **Zásada legality** předpokládá přezkum podstatných náležitostí návrhu na vklad katastrálním úřadem, z hlediska jejich rozpornosti s obecně platnými právními předpisy a způsobilosti těchto listin být podkladem pro zápis práv do katastru nemovitostí.

### Formy zápisů

Podle platné právní úpravy se formou zápisů rozumí vklad, záznam, poznámka a jejich výmaz. Základním rozlišením jednotlivých forem zápisů jsou rozdíly v účincích, které vyvolávají. Naopak pro všechny formy zápisů je společným předpokladem soulad údajů

---

<sup>187</sup> Informace z katastru nemovitostí lze v omezeném rozsahu získat prostřednictvím internetové aplikace „Nahlížení do KN“. Dostupné online na <<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/Default.aspx>>

<sup>188</sup> Viz § 12 odst. 2 ZáPrNe

<sup>189</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol., c.d., s. 434-442

v listinách s údaji o oprávněném i o nemovitosti. Pokud by byla nalezena nesrovnalost (např. ve vedení hranice pozemků), bylo by potřeba ji odstranit.

**Vklad** je typ zápisu práva k nemovitosti, ke kterému dochází na základě rozhodnutí o povolení vkladu práva katastrálním úřadem. Má za následek vznik, změnu nebo zánik právního vztahu k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí, ke dni doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu, tedy má konstitutivní účinky<sup>190</sup>. Vklad práva do katastru nemovitostí se musí opírat o právní titul. Bude se jednat zejména o smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti (kupní, směnná, darovací smlouva), dohody o vydání nemovitosti podle restitučních předpisů, dohody o vypořádání/zúžení/rozšíření SJM (§ 149a ObčZ), prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti (§ 59 ObchZ) aj. Až do rozhodnutí o povolení vkladu práva je převodce stále vlastníkem nemovitosti, a proto se nabyvatel stává vlastníkem zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Řízení o povolení vkladu práva je správním řízením a zahajuje se na žádost jednoho z účastníků řízení<sup>191</sup>. V návrhu uvede navrhovatel ta práva, která mají vkladem do katastru nemovitostí vzniknout, být změněna či mají zaniknout. Katastrální úřad je návrhem vázán a nemůže rozhodovat o povolení vkladu jiných než uvedených práv. Den následující po doručení návrhu bude úřadem u předmětné nemovitosti vyznačena plomba, která informuje o probíhajícím řízení o vkladu práva do katastru. Následně katastrální úřad přezkoumá náležitosti návrhu podle § 4 odst. 3 ZáPrNe a náležitosti listin stanovených v § 5 odst. 1 ZáPrNe<sup>192</sup>. Příkladem požadovaných dokladů může být souhlas s dělením pozemku, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků podle stavebního zákona či zákona o lesích, dále územní rozhodnutí nebo souhlas příslušného stavebního úřadu se změnou druhu pozemku. Tyto listiny jsou blíže vymezeny v § 37 odst. 7 katastrální

---

<sup>190</sup> Zakotvení konstitutivních účinků smluvních převodu vlastnického práva nalezneme také v § 133 odst.2 ObčZ: „Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy,nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak“.

<sup>191</sup> Okruh účastníků bude oproti obecnému vymezení v § 27 správního řádu užší. Účastníky řízení před katastrálním úřadem budou účastníci právního úkonu, na jehož základě má být právo zapsáno v katastru nemovitostí. Blíže v BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem Komentář, 4. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2007, s. 70-71

<sup>192</sup> Ustanovení § 5 odst. 1 ZáPrNe stanoví, že: „katastrální úřad v řízení o povolení vkladu před svým rozhodnutím zkoumá, zda za a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin, c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný, d) právní úkon je učiněn v předepsané formě, e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu, f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu, g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu. Katastrální úřad tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad“.

vyhlášky<sup>193</sup>. Katastrální úřad však nepřezkoumává platnost předkládané listiny<sup>194</sup>. Neobsahuje-li podání výše uvedené náležitosti, katastrální úřad vyzve žadatele k odstranění nedostatků návrhu ve stanovené lhůtě, jinak bude při jejich neodstranění, řízení zastaveno. Splní-li předložený návrh všechny stanovené podmínky, katastrální úřad vklad práva do katastru povolí a vklad nabude účinnosti dnem doručení rozhodnutí všem účastníkům řízení. Odmítnutý žadatel může podle části V OSŘ podat proti rozhodnutí katastrálního úřadu žalobu ke krajskému soudu ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí katastrálního úřadu. Usoudí-li soud, že ve věci bylo rozhodnuto nesprávně, učiní nové rozhodnutí sám. I proti rozhodnutí krajského soudu je přípustné dovolání k vrchnímu soudu.

**Záznam** je formou zápisu právních vztahů k nemovitostem, k nimž došlo jinak než na základě smlouvy. Záznam má pouze deklaratorní charakter a je učiněn katastrálním úřadem z úřední povinnosti, na základě dodání listiny<sup>195</sup> osvědčující právní skutečnost, která je předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Věcná práva tak vznikají nezávisle na zápisu do katastru nemovitostí. Katastrální úřad v tomto případě nečiní ve věci rozhodnutí, ale pouze zkontroluje, zda nejsou v listině chyby v psaní, počtech nebo jiné zřejmé nesprávnosti<sup>196</sup>. Podkladem pro zápis formou záznamu jsou listiny, které potvrzují nebo osvědčují právní vztahy k nemovitostem. Příkladem může být listina, na jejímž základě se provádí zápis do katastru nemovitostí záznamem podle zvláštního právního předpisu, vykonatelné rozhodnutí státního orgánu, či dohoda společníků nebo rozhodnutí valné hromady obchodní společnosti nebo usnesení členské schůze družstva o sloučení, splynutí nebo rozdělení obchodní společnosti nebo družstva, nebo o přeměně v jinou formu obchodní společnosti nebo družstva<sup>197</sup>. Pokud listina splňuje vyžadované náležitosti, provede katastrální úřad do 30 dnů po doručení listiny zápis do katastru nemovitostí. Nejsou-li nedostatky odstraněny, úřad právo nezapíše a vrátí listinu vyhotoviteli.

Může nastat situace, kdy při zápisu práv záznamem dojde k doručení dvou rozdílných listin osvědčujících vlastnické právo ke konkrétní nemovitosti dvěma nebo více vlastníkům, aniž by šlo o spoluvlastnictví. Jedná se zde o vznik duplicitního zápisu

---

<sup>193</sup> Blíže v BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P., c.d., s. 67

<sup>194</sup> Toto potvrzuje judikatura českých soudů v rozsudku Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Co 70/95 ze dne 8. 11. 1996 se také uvádí: „katastrálnímu úřadu nepřísluší zkoumat platnost listiny, která je podkladem pro vznik právního vztahu, z hlediska ustanovení občanského zákoníku, ale má se zabývat výlučně přezkoumáním listiny podle hledisek stanovených v § 5 odst. 1 ZáPrNe.“

<sup>195</sup> K zabezpečení souladu skutečného a zapsaného právního stavu byla uložena povinnost orgánů zasílat pravomocná rozhodnutí do 30 dnů katastrálnímu úřadu obsažená v § 2 odst. 7 ZáPrNe.

<sup>196</sup> Blíže ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol., c.d., s. 431-433

<sup>197</sup> Viz § 39 odst. 3 katastrální vyhlášky

vlastnictví. Možnost takového **duplicitního zápisu** byla vytvořena ustanovením § 45 odst. 3 katastrální vyhlášky<sup>198</sup>, neboť katastrální úřad není oprávněn rozhodovat o vlastnictví k nemovitosti. Katastrální úřad je povinen upozornit vyhotovitele sporné listiny a dotázat se, zda na zápisu údajů trvá. Pokud dojde k potvrzení listin vyhotoviteli, katastrální úřad provede duplicitní zápis a o tomto vyrozumí zapsané vlastníky. Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 382/2002 k tomu uvádí: „*současná právní úprava vylučuje, aby vlastnické právo k celé věci mělo více osob, které nejsou jejími spoluvlastníky. Nelze totiž (mimo právní režim spoluvlastnictví) nabýt vlastnické právo k již existující věci, aniž by současně nezaniklo vlastnické právo jejímu dosavadnímu vlastníku, a naopak, vlastník věci, která nadále existuje, nemůže pozbýt vlastnictví k ní, aniž by jej současně nenabyla osoba jiná*“. Duplicitní zápis brání osobám zapsaným v katastru nemovitostí s danou nemovitostí disponovat. Pokud nebude duplicita zápisů odstraněna, nelze převést vlastnické právo k této nemovitosti. K rozřešení této situace může dojít dohodou vlastníků o vlastnickém právu k nemovitosti (dohodou o narovnání) nebo pokud se nedohodnou, určovací žalobou na základě pravomocného rozhodnutí soudu dle § 80 písm. c) OSŘ. Taková situace se bude často řešit v případě vydržení a z tohoto důvodu vzniklého duplicitního zápisu vlastnictví k pozemku. Soud by v takovém případě měl zohlednit dobrou víru držitele a tedy i jeho oprávněnou držbu. Aktuální judikatura Nejvyššího soudu ČR stanoví v rozsudku ze dne 28. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 174/2002, že od okamžiku „kdy se žalobce dozvěděl o duplicitním zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí, nemohl být nadále v dobré víře, že mu sporné pozemky vlastnicky patří“. Společně s návazností na § 11 ZáPrNe se dovozuje<sup>199</sup> prioritnost zápisu práva, které vzniklo jako první. Samozřejmě i zde bude potřeba podat určovací žalobu, aby došlo k rozhodnutí řešící existující nejasnosti ve vlastnickém právu k nemovitosti.

Poslední formou zápisu je **poznámka**, má informativní charakter a neomezuje vlastníka v nakládání s nemovitostí. Na jejím základě nedochází ke vzniku, změně nebo zániku právních vztahů k nemovitostem, pouze se tak zapisují skutečnosti, které buď omezují dispoziční práva vlastníka, nebo se tak upozorňují třetí osoby o probíhajícím sporu, který by mohl mít vliv na změnu právního stavu vyznačeného v katastru nemovitostí<sup>200</sup>. K zápisu dochází podobně jako u záznamu ve lhůtě 30 dnů od doručení listiny způsobě

---

<sup>198</sup> Ustanovení § 45 odst.3 katastrální vyhlášky: „je-li katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je katastrální úřad vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti, vyjádří katastrální úřad v katastru tuto okolnost duplicitním zápisem vlastnictví...“

<sup>199</sup> Analogicky v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.2.1999, sp.zn. 2 Cdon 848/97.

<sup>200</sup> Blíže v ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol, c.d., s. 433

k vyznačení poznámky. Katastrální úřad není oprávněn posuzovat soulad zápisu se skutečným stavem<sup>201</sup>. Poznámkou se zapisují skutečnosti uvedené v rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, soudního exekutora apod. Povinnost ohlásit a doručit katastrálnímu úřadu výše uvedené listiny, stanoví jejich vyhotovitelům zvláštní právní předpisy, např. OSŘ, Exekuční řád, zákon č.26/2000 o veřejných dražbách aj.

### **6.3. Zakotvení zásad ovládající veřejné seznamy v návrhu občanského zákoníku**

Osnova nového občanského zákoníku zařazuje do svého znění také ustanovení o právním významu zápisů do veřejných seznamů. Jedná se o zakotvení zásady materiální publicity generálně pro celé civilní právo, kdy úprava případných odchylek bude ponechána na zvláštních zákonech. Ustanovení § 920 návrhu tak stanovuje, že je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje a má se za to, že je zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. A opačně, bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje. Tím se stanoví vyvratitelné právní domněnky o existenci či neexistenci zapsaného práva.

Sama zásada materiální publicity však nebude často dostačující pro ochranu dobré víry a právní jistoty nabyvatelů, neboť se může stát, že evidence ve veřejném seznamu nebude odpovídat skutečnému stavu. Návrh se proto snaží chránit dobrou víru nabyvatele v případě, kdy se zapsaný stav rozchází se skutečným právním stavem a nabyvatel jednal v dobré víře tím, že právo přizná oprávněné osobě podle stavu zapsaného ve veřejném seznamu. Právo tak bude svědčit nabyvateli bez ohledu na skutečný stav. Tato zásada se neuplatní pro případy nezbytné cesty, výměnku a práv vznikajících ze zákona. V ustanoveních § 925 a 926 návrhu jsou pak obsažena pravidla, která by měla zajistit soulad mezi zapsaným a skutečným stavem. Ochrany by bylo možno docílit také rozšířením pravomoci katastrálních úřadů nad kontrolou zapisovaných údajů formou záznamu.

---

<sup>201</sup> V rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 25. 2. 2000 sp. zn. 35 Ca 19/99 se uvádí: „katastrálnímu úřadu nepřisluší, aby přezkoumával nebo zpochybňoval správnost dříve provedeného zápisu v katastru nemovitostí, resp. posuzoval soulad tohoto zápisu se skutečným stavem věci. Takové posouzení náleží pouze soudu ve sporném soudním řízení, a právě o probíhajícím soudním řízení může být v katastru zapsána poznámka. Samotný fakt, že takové soudní řízení probíhá a v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví je o tom poznámka, však nemůže mít za následek zamítnutí návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, neboť nejde o skutečnost, kterou by bylo možno podřadit pod některé z kritérií taxativně stanovených v § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. Poznámku o zahájení řízení před soudem nelze ztotožňovat se zákazem dispozice s nemovitostí vysloveným rozhodnutím soudu, a tím dané omezení vlastníka ve smyslu § 5 odst. 1 písm. f) zákona č. 265/1992 Sb.“

Další zásada, která bude v návrhu zakotvena je zásada priority, stanovující pořadí zapsaných věcných práv podle doby podání návrhu na zápis. I zde se umožňují některé výjimky z práva přednosti, když podle § 922 návrhu může vlastník vyhradit přednostní pořadí pro jiné právo, pokud oprávněná osoba využije tohoto práva v rozumné době. Po uplynutí jednoho roku od zápisu přednostního práva může vlastník své omezení z veřejného seznamu vymazat. Přednostní pořadí nelze využít pro zřízení práva nezbytné cesty<sup>202</sup> či výměnku.

---

<sup>202</sup> Nezbytná cesta je zřízena na základě rozhodnutí soudu a omezuje tak vlastníka proti jeho vůli. Nezbytná cesta umožňuje vlastníku sousedního pozemku řádné živání nebo řádné hospodaření na pozemku.

## 7. Závěr

Cílem mé práce bylo shrnout problematiku nabývání a pozbývání pozemků a poskytnout o ní ucelený výklad. Samozřejmě s ohledem na rozsah této práce nebylo možné zabývat se všemi možnými aspekty tématu. Proto je zde představen základní vhlad do probírané tematiky.

Vlastnické právo jako nejdůležitější právo věcné, právo absolutní a jedno ze základních lidských práv, představuje všeobecné, přímé a výlučné (výlučné vyhrazení věci vlastníku) právní panství vlastníka nad věcí. Nám známá oprávnění vlastníka (§ 123 ObčZ) jsou však modifikována specifickou povahou pozemku. V důsledku toho se zvláštnosti půdy odrážejí do samotného pojmu pozemkového vlastnictví. Půda a společenské vztahy vztahující se k ní velmi významně determinují vývoj společnosti. Půda uspokojuje její ekonomické potřeby a přináší rozvoj života jako jedna ze složek životního prostředí. Oprávnění vlastníka k pozemku jsou také díky zvláštnostem půdy svým obsahem širší. Vlastník může změnit způsob využívání pozemku (s právními předpisy určenou ingerencí správních orgánů), neohrozí-li tím zájmy jiných osob. Naopak pozemkovému vlastníku povaha půdy neumožňuje pozemek zničit ani změnit. Vše výše zmíněné se odráží do způsobů vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům.

Pojem pozemkového vlastnictví však není formován jen povahou jeho objektu, ale také historickým vývojem právní úpravy. V kapitole popisující historický vývoj pozemkového vlastnictví od roku 1918 do současnosti došlo k předestření základních vývojových etap úpravy vlastnického práva k pozemku, které značně ovlivnily i současný právní stav. Přestože došlo v roce 1989 k esenciálním proměnám společnosti a zániku vztahů potlačujících individuální pozemkové vlastnictví, navazuje polistopadový právní řád na některé instituty, které byly příznačné pro období směřující ke kolektivizaci a následnému obhospodařování půdy. K nápravě majetkových křivd z minulosti byly určeny restituce, na základě nichž mělo dojít k navrácení zabraných pozemků původním vlastníkům. Také privatizace státního majetku měla přinést efektivnější a tržní ekonomice svědčící rozložení pozemkového vlastnictví. Záměrem bylo opustit pro předcházející historickou etapu tak typické uživatelské instituty. Otázkou však zůstává, zda tohoto záměru bylo dosaženo, neboť i v současné době stále běží některá restituční řízení a ani právní vztahy restituentů k půdě nejsou často bez obtíží. Vlastníci se mohou setkat s užíváním pozemku bez právního titulu (smlouvy nebo dohody), s neurčenými hranicemi pozemků, neprovedenými pozemkovými úpravami, problémy s vydržení vlastnického práva k pozemku třetí osobou aj.

Nejobsáhlejší kapitolu tvoří kapitola o jednotlivých způsobech nabývání a pozbývání vlastnického práva k pozemkům. Nejběžněji užívaným způsobem vzniku a zániku vlastnictví k pozemku je jeho smluvní převod, zejména kupní, směnnou či darovací smlouvou či dohodou o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Obecně je pro platnost smlouvy potřeba splnění jak obecných náležitostí právního úkonu, tak náležitostí jednotlivých smluvních typů. Jednou z důležitých náležitostí smlouvy je její určitost, tedy náležitá specifikace předmětu plnění smlouvy. Pro platnost převodu musí být pozemek individualizován v souladu s § 5 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, stejně určitě musí být v kupní smlouvě určena i kupní cena. Je vyžadována písemná forma smlouvy s projevy smluvních stran na jedné listině (§ 46 ObčZ). Dále je podle § 133 odst. 2 ObčZ nutný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (intabulace vlastnického práva k pozemku). Vlastníkem se pak osoba oprávněná ze smlouvy stane tímto vkladem a to zpětně ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Návrh rekonstrukce občanského zákoníku přinese komplexnější úpravy jednotlivých smluvních typů, které by měly vyřešit dnes existující praktické problémy prozatím překonávané soudním výkladem. Jedná se hlavně o problematiku odstoupení od kupní smlouvy k pozemku po převedení nemovitosti na třetí osobu či odvolání daru pro jednání hrubě porušující dobré mravy.

Dalším typickým způsobem nabytí pozemku je jeho zdědění. I zde je pro vznik vlastnického práva nutná ingerence státní moci a to pravomocné rozhodnutí soudu o potvrzení nebo schválení vypořádací dohody dědiců. K nabytí pozemku dochází již smrtí zůstavitele a dědic vstupuje do všech práv a závazků zůstavitele. Hovoří se zde o zásadě univerzální sukcese. K přechodu vlastnického práva k pozemku je potřeba kromě smrti zůstavitele, existence předmětu dědictví a náležitosti osoby (osoba má dědickou způsobilost, není vyděděna ani dědictví neodmítla) také platný dědický titul, jímž může být závěť nebo zákon. Pokud existuje závěť, má dědění ze závěti přednost před děděním ze zákona, ale není-li v poslední vůli pořízeno o celé pozůstalosti nebo bude z nějakého důvodu závěť nebo její část neplatná, užije se právě dědění podle čtyř zákonných dědických skupin.

Dědické právo bude podle mého názoru představovat právní odvětví, které nový návrh občanského zákoníku změní nejpodstatněji. Dochází zde k obnovení mnoha institutů známých z dřívější úpravy Obecného zákoníku občanského, ale také k úpravě institutů zcela nových. Jako příklad mohu uvést dědickou smlouvu, kodicil, institut obecného a svěřeneckého náhradnictví nebo institut odkazu.



Dalším z možných způsobů nabytí vlastnictví k pozemku je vydržení. Vydržení vlastnického práva je nabytí pozemku v důsledku jeho kvalifikované držby, která trvala nepřetržitě nejméně 10 let a držitel byl po celou tuto dobu v dobré víře, že je vlastníkem věci. Cílem je uvést do souladu dlouhodobý faktický stav se stavem právním, který vzniká nejčastěji neexistencí nebo neplatností nabývacího titulu (v důsledku omylu aj.), o které však oprávněný držitel nemohl vědět. Zde návrh občanského zákoníku může pomoci novou a podrobnější úpravou držby, která by měla mít za důsledek zpřesnění podmínek vydržení.

Vznik vlastnického práva na základě rozhodnutí státního orgánu tvoří velmi rozmanitou skupinu forem vzniku vlastnictví k pozemku. Jejich základním rozlišením je dělení podle orgánu, který ve věci bude rozhodovat. Soud vede řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, vypořádání společného jmění manželů, o prodeji nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo řízení o neoprávněné stavbě. Jedná se o konstitutivní rozhodnutí, takže k samotnému vzniku práva dojde dnem v rozhodnutí stanoveném či dnem právní moci takového rozhodnutí.

Kromě soudu může dojít ke vzniku vlastnického práva také rozhodnutím správního orgánu. Vznik pozemkového vlastnictví, tak může přinést rozhodnutí pozemkového úřadu o pozemkových úpravách nebo rozhodnutí o vydání nemovitosti v rámci restituce podle zákona o půdě. Pozemkové úpravy jsou právním nástrojem, který umožňuje realizovat opatření nutná pro obnovu ekologických a ekonomických funkcí přírody a krajiny. Vyvlastňovací úřad zase může rozhodnout o vyvlastnění pozemku a to za splnění podmínek stanovených Listinou, Občanským zákoníkem, stavebním zákonem, ale hlavně zákonem o vyvlastnění. Jednou z důležitých podmínek je existence alespoň jednoho z expropriačních titulů, jejichž rozsah je dnes vykládán restriktivně s ohledem na ochranu práv vlastníků. Přesto by bylo vhodné, aby byl v právním předpisu (nejlépe stavebním zákoně) jako účel vyvlastnění stanoven i způsob, kterým by bylo možné dosáhnout odnětí vlastnického práva k nemovitostem, o které jejich vlastník nejeví zájem, současně za splnění podmínky jejich využití k realizaci stavby nebo opatření ve veřejném zájmu.

Dalším možným způsobem může být vznik vlastnického práva k pozemkům ze zákona. Jsou to situace, kdy dojde k vzniku či zániku pozemkového vlastnictví již pouhou účinností zákona, bez toho aby musela nastat další právní skutečnost. Jako nejvýznamnější příklad lze uvést transformaci práva osobního užívání na vlastnické právo účinností zákona 509/1991 Sb, dne 1.1.1992.

Pokud půjde o jiné způsoby vzniku či zániku vlastnického práva k pozemku, povaha pozemku zcela vylučuje originální způsoby nabytí vlastnictví jako je vytvoření, zpracování nebo přírůstek. Stejně tak bude povaha pozemku ovlivňovat možné formy zániku práva, nebude tedy možné absolutní zánik pozemku (jeho zničení), ale pouze zánik relativní, kdy dojde ke změně vlastníka pozemku. Nedostatečná úprava institutu opuštění věci může přinést otázku, zda lze vůbec pozemek opustit. Osnova rekonstrukce by měla přinést potřebnou úpravu a snad rozřešit neutěšený stav dnes zanedbaných nemovitostí.

Zápis vlastnického práva a jiného věcného práva do katastru nemovitostí a jeho vliv na samotné vlastnické právo byl popsán v kapitole šesté. Zápisem dochází nejenom k evidenci těchto věcných práv, ale jak již bylo zmíněno výše, k dovršení druhé fáze nabývání vlastnictví při smluvním převodu prostřednictvím vkladu práva do katastru nemovitostí. Naopak záznam představuje formu zápisu, který má pouze deklaratorní účinky, neboť k vzniku vlastnického práva dochází již samotným rozhodnutím, na základě něhož bude právo do katastru zapsáno. Lze říci, že díky roztržičnosti katastrálního práva v několika právních předpisech dochází katastrální úřady k různým výkladům jednotlivých ustanovení a následně k rozdílnému správnímu rozhodování. Také může sledovat nejednotnost v judikatuře soudů. Tento stav by měl vyřešit nový občanský zákoník, který by měl sjednotit základní zásady vedení veřejných seznamů a tím sjednotit také výklad pramenů katastrálního práva. Jedná se zejména o zakotvení zásady materiální publicity katastru nemovitostí.

Závěrem lze poznamenat, že právní úprava pozemkového vlastnictví představuje velmi dynamickou oblast českého práva, která se stále rozvíjí a usiluje o nalezení optimálních a co možná nejúčinnějších forem ochrany a výkonu vlastnického práva k pozemku. Domnívám se, že s ohledem na pohnutý vývoj pozemkového vlastnictví poskytuje současná právní úprava dobrý základ zajišťující náležitou právní jistotu vlastníků nemovitostí. Ve sporných situacích lze pak odkázat na bohatou soudní judikaturu, která by měla mít řešení na většinu výkladových obtíží v této oblasti. Od návrhu rekonstrukce soukromého práva pak očekávám sjednocení a ucelení úpravy pozemkového práva obsaženého v mnoha právních předpisech, které by mohlo přinést jeho přehlednější úpravu. A tím i lepší reflexi uplynulých 20 let změn, kterými prošla česká společnost v oblasti pozemkového vlastnictví. Na druhou stranu můžeme vidět i negativní ohlasy k návrhu nového občanského zákoníku, které vytýkají, že v mnohém nereaguje na aktuální problémy doby svého vzniku, tj. počátku 21. století. Zejména převažující vliv kodifikací 19. století, projevující se v archaizujícím jazyce či zpracování některých otázek, které již

dnes ztrácejí nebo ztratily na významu a opomíjení některých v dnešní době důležitých témat. V této situaci (okamžiku připomínkování návrhu občanského zákoníku) lze pouze doufat, že se tyto záporné ohlasy nenaplní nebo se některé nedostatky úpravy ještě podaří pozměnit. Tak aby připravovaný zákoník mohl být platnou pomocí při uskutečňování pozemkových vztahů.

## 8. Abstract

I chose for my diploma thesis the theme which is called „Creation and cessation of the land ownership right – legal forms“. The aim of the work is to give complex and complete description of basic legal forms of acquiring ownership right to land. The presented work is divided into ten chapters. The first part (second chapter) of the diploma thesis determines the concepts of „ownership“, „real estate“, „land“, „plot“ etc. According to Czech law concept of „real estate“ means mainly under grounds and buildings firmly linked to ground. Property right as one of the basic human rights protected by Human rights act which for example says that the property right could be restricted or taken away only according the law, inter the legal bounds and for compensation. The current legal order of the Czech Republic regulates the ownership in three types of legal regulations: the Civil Code or the Commercial Code represent the general regulation, the Czech Republic Property Act represents the special regulation and moreover, there are numerous laws mentioning the land property.

Third chapter consists of the historical overview on the development of the land's ownership in the Czech Lands in period 1918 – 1989. First I described both Land Reforms governing the considerable transfers of the state property after then follows description of different approach to the state's ownership during the communist regime. The following part deals with the transformation of the land's ownership after the revolutionary events in 1989. The essential changes in the Czech legal order are described as well as the extensive process of restitution and privatisation.

The most extensive part of the diploma thesis (chapter four) is concerned with the particular forms of acquiring ownership right to land and is subdivided into seven parts, each for one form. I considered the single modality of the acquisition of property rights in real estate which are the contract of sale, the decision of the judiciary or administrary organ, usucaption and other facts stabilized by the law. Ownership right to land may also pass trough succession, testamentary succession and hereditary succession. Every subchapter is finished with an analysis of the new Civil Code which is still in the process of legislation a its comparison with valid civil code. The objective of the new civil code is the whole re-codification of the civil law which is based on the project of the civil code of 1937 and which has never been realized and which is based on the principles of Roman law.

Chapter six describes registration of ownership and other rights to land with Land Registry. Cadastre of Real Estates of Czech Republic presents list, description, geometric and positional determination of chosen realties. Cadastre is used as source of information, they serve for protection of rights to properties, for taxes, for protection of environment, for evolution of territory for economy and statistics and for next information systems. Records to Cadastre od Real Estates are done by deposit, by record and by notice. The most important record is undoubtedly record of right deposit. Deposit is act of Cadastre and brings creation, change or end of rights towards realty.

Klíčová slova : Pozemek

Vlastnické právo

Key words : Land

Ownership right

## 9. Seznam použitých zkratek

**ABGB** Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – Všeobecný zákoník občanský vyhlášený 1.6.1811 patentem císaře Františka I. č. 946 Sb. z. s.

**ČNR** Česká národní rada

**ČR** Česká republika

**ČSR** Československá republika

**ČÚZK** Český úřad zeměměřický a katastrální

**ES** Evropská Společenství

**EU** Evropská unie

**JZD** jednotné zemědělské družstvo

**LISTINA** zák. č.2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky

**ObčZ** zák. č.40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**ObchZ** zák. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**OSŘ** zák. č.99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

**PF ČR** Pozemkový fond České republiky

**SŘ** zák. č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

**SJM** společné jmění manželů

**TrZ** zák. č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**ZáPrNe** zák. č.265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění pozdějších předpisů

**ZOPK** zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů

**ZPF** Zemědělský půdní fond

## 10. Použitá literatura

- BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: **Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, Komentář**. 4. Vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2007
- BAUDYŠ, P.: **Opuštěná nemovitost**, Právní rozhledy č. 15/2005
- BIČOVSKÝ, J., FIALA, J., HOLUB, M.: **Občanský zákoník**, Poznámkové vydání s judikaturou, Praha: Linde Praha a. s., 2000
- DROBNÍK, J.: **Základy pozemkového práva**, 2. vydání, Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007
- HENDRYCH, J. a kol.: **Právní slovník**, 3. podstatně rozšířené vydání, Praha: C. H. Beck, 2009
- HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J.: **Občan a vlastnictví v českém právním řádu**, Praha: LINDE Praha a.s., 2002
- HULVA, T.: **Ochrana majetku**, Praha: LINDE Praha a.s., 2008
- CHALUPA, L.: **K zániku vlastnictví nemovitosti opuštěním a vzdáním se vlastnického práva**, Právní rádce č. 5/2001
- JELÍNEK, J. a kol.: **Trestní právo hmotné**, 1.vydání, Praha: Leges, 2009
- KRÁLÍK, M.: **Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku**, 1. Vydání, Praha: C. H. Beck, 2008
- LIŠKA, P., **Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí**, Praha: Prospektrum, 1994
- MALÝ, K. a kol.: **Dějiny českého a československého práva do roku 1945**, 2. vydání, Praha: LINDE Praha, a.s., 1999
- MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J.: **Nad základními otázkami vrácení daru dárce**, Právní rozhledy č. 4/2002
- MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J.: **Nad základními otázkami zajištění závazků převodem práva**, Právní rozhledy č. 6/2001
- PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I.: **Pozemkové právo**, 1. dotisk 2. přepracovaného a rozšířeného vydání, Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2004
- PETR, B.: **Vydržení v českém právu**, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2006
- PRŮCHOVÁ, I.: **Základní pojmy a instituty pozemkového práva**, Brno, Vydavatelství Masarykovy univerzity v Brně, 1996
- SPÁČIL, J.: **Odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti v případě, že nemovitost již byla převedena na třetí osobu**, Soudní rozhledy č. 6, 2001
- SPÁČIL, J.: **Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby**, Právní rozhledy č. 18, 2006
- SPÁČIL, J.: **Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku**, Praha: C.H.Beck, 2005
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol.: **Občanské právo hmotné**, svazek I., 5. vydání, Praha: ASPI, 2009
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol.: **Občanský zákoník I., II. Komentář**, 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009

### Právní předpisy

- zákon č. 946/1811 sb. z. s., obecný zákoník občanský
- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- zákon ČNR č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě)  
zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník  
zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník  
zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky  
zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny  
zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem  
zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon)  
zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky  
usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb.  
zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích  
zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku  
zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby  
zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon  
zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)  
zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (zákon o majetku ČR)  
zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)  
zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon  
zákon č. 500/2004 Sb., správní řád  
zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)  
zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)  
vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška

### **Nálezy Ústavního soudu ČR**

sp. zn. I. ÚS 107/96 ze dne 10. 9. 1996  
sp. zn. II. ÚS 77/2000 ze dne 23.1. 2001  
sp. zn. I. ÚS 696/2002 ze dne 26.4. 2005  
sp. zn. II. ÚS 196/2000 ze dne 23.8. 2000  
sp. zn. I. ÚS 650/2006 ze dne 4.4. 2007  
sp.zn. I.ÚS 16/93

### **Stanoviska Nejvyššího soudu**

stanovisko Nejvyššího soudu SSR spis. zn. Cpj 37/78 ze dne 21.12. 1978  
stanovisko Nejvyššího soudu ČR spis. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19.4. 2006

### **Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR**

sp. zn. 2 Cz 47/70  
sp.zn. 3 Cdon 265/96 ze dne 29.1. 1997  
sp. zn. 3 Cdon 279/96 ze dne 27.3. 1997  
sp. zn. 2 Cdon 568/96 ze dne 10.2. 1999  
sp. zn. 2 Cdon 1231/96 ze dne 26.2. 1999  
sp. zn. 2 Cdon 1900/96 ze dne 28.1. 1998  
sp. zn. 2 Cdon 848/97 ze dne 25.2. 1999  
sp. zn. 2 Cdon 1414/97 ze dne 26.10. 1999



sp. zn. 2 Cdon 1925/97 ze dne 27.10. 1998  
sp. zn. 22 Cdo 296/98 ze dne 30.11. 1999  
sp. zn. 22 Cdo 837/98 ze dne 17.11. 1999  
sp. zn. 22 Cdo 1193/98 ze dne 7.1. 1999  
sp. zn. 22 Cdo 1848/98 ze dne 9.3. 2000  
sp. zn. 33 Cdo 857/99 ze dne 22.6. 2000  
sp. zn. 30 Cdo 1244/99 ze dne 26.7. 2000  
sp. zn. 22 Cdo 1253/99 ze dne 9.11. 2000  
sp. zn. 29 Cdo 228/2000 ze dne 23.1. 2001  
sp. zn. 22 Cdo 728/2000 ze dne 17.1. 2002  
sp. zn. 22 Cdo 1110/2000 ze dne 11. 4. 2001  
sp. zn. 21 Cdo 1303/2000 ze dne 13.3. 2001  
sp. zn. 29 Cdo 1708/2000 ze dne 27.2. 2001  
sp. zn. 22 Cdo 1843/2000 ze dne 7.5. 2002  
sp. zn. 25 Cdo 2464/2000 ze dne 18.12. 2001  
sp. zn. 22 Cdo 61/2001 ze dne 2.2. 2001  
sp. zn. 29 Odo 107/2001 ze dne 25.9. 2001  
sp. zn. 22 Cdo 354/2001 ze dne 22.9. 2002  
sp. zn. 22 Cdo 885/2001 ze dne 27.5. 2002  
sp. zn. 22 Cdo 929/2001 ze dne 22.10. 2002  
sp. zn. 22 Cdo 981/2001 ze dne 11.12. 2002  
sp. zn. 22 Cdo 174/2002 ze dne 28.2. 2002  
sp. zn. 22 Cdo 1221/2002 ze dne 26.8. 2003  
sp. zn. 22 Cdo 650/2003 ze dne 27.8. 2003  
sp. zn. 28 Cdo 1254/2003 ze dne 31.3. 2004  
sp. zn. 22 Cdo 1308/2003 ze dne 4.11. 2003  
sp. zn. 30 Cdo 1405/2003 ze dne 22.9. 2004  
sp. zn. 22 Cdo 2281/2003 ze dne 9.12. 2003  
sp. zn. 25 Cdo 73/2004 ze dne 31. 8. 2004  
sp. zn. 22 Cdo 1292/2004 ze dne 12.10. 2004  
sp. zn. 22 Cdo 2476/2005 ze dne 11.7. 2006  
sp. zn. 30 Cdo 3109/2005 ze dne 28.2. 2006  
sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 ze dne 30.1. 2008  
sp. zn. 31 Cdo 495/2006 ze dne 15.10. 2008  
sp. zn. 22 Cdo 2517/2006 ze dne 22.10. 2007

R 23/1999

sp.zn. 3 Cz 23/1992

### **Ostatní rozhodnutí**

rozhodnutí Vrchního soudu v Praze spis. zn. 3 Cdo 53/92 ze dne 30.3 1993

rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích spis. zn. 10 Ca 65/98 ze dne 20.5. 1998

rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 24 Co 373/1997

rozhodnutí Krajského soudu v Brně k 35 Ca 70/95 ze dne 8. 11. 1996

rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 19/99 ze dne 25. 2. 2000

### **Ostatní prameny**

paragrafové znění navrhovaného občanského zákoníku

důvodová zpráva k navrhovanému občanskému zákoníku

internetové stránky Ministerstva spravedlnosti ČR věnované navrhovanému občanskému zákoníku <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>  
internetové stránky Ministerstva vnitra ČR a jejich přístup ke sbírce zákonů <http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/>  
internetové stránky nahlížení do katastru nemovitostí <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>  
internetové stránky Nejvyššího soudu ČR [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)  
internetové stránky pro vyhledávání rozhodnutí Ústavního soudu ČR <http://nalus.usoud.cz/>